

Bebauungsplan Nr. 1/09 „Bamlerstraße/ Assmannweg“

Stadtbezirk: I

Stadtteil: Nordviertel

Begründung

Fassung vom November 2012

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. §10 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
III.	Verfahren	7
IV.	Planungsrechtliche Situation	8
1.	Landesplanung	8
2.	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	8
3.	Landschaftsplan	9
4.	Verbindliches Planungsrecht	9
5.	Sonstige Planungen	9
V	Bestandsbeschreibung	10
1.	Städtebauliche Situation	10
2.	Gebäude und Nutzungen	10
3.	Infrastruktur	10
4.	Natur und Landschaft	11
5.	Altlasten	11
VI.	Städtebauliches Konzept	12
1.	Entwurfsbeschreibung	12
2.	Variantenuntersuchung	12
3.	Auswirkungen der Planung	12

	Inhalt
A. Zentrenverträglichkeit	12
B. Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm	13
C. Umweltauswirkungen, Biotop- und Artenschutz	14
VII. Planinhalte	15
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	15
1.1. Art der baulichen Nutzung	15
A. Gewerbegebiet	15
B. Sondergebiet	17
1.2. Maß der baulichen Nutzung	20
1.3. Überbaubare Grundstücksfläche	21
1.4. Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung	21
1.5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	22
1.6. Natur und Landschaft	23
A. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
B. Begrünung privater Pkw-Stellplatzanlagen	25
C. Flachdachbegrünung	25
2. Festsetzungen nach Landesrecht	26
2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	26
2.2. Äußere Gestaltung von Werbeanlagen	27
3. Hinweise	28
A. Relevante Unterlagen	28
B. Gutachten	28
C. Städtebaulicher Vertrag	28
D. Umgang mit Bodendenkmälern	28
E. Altlasten	29

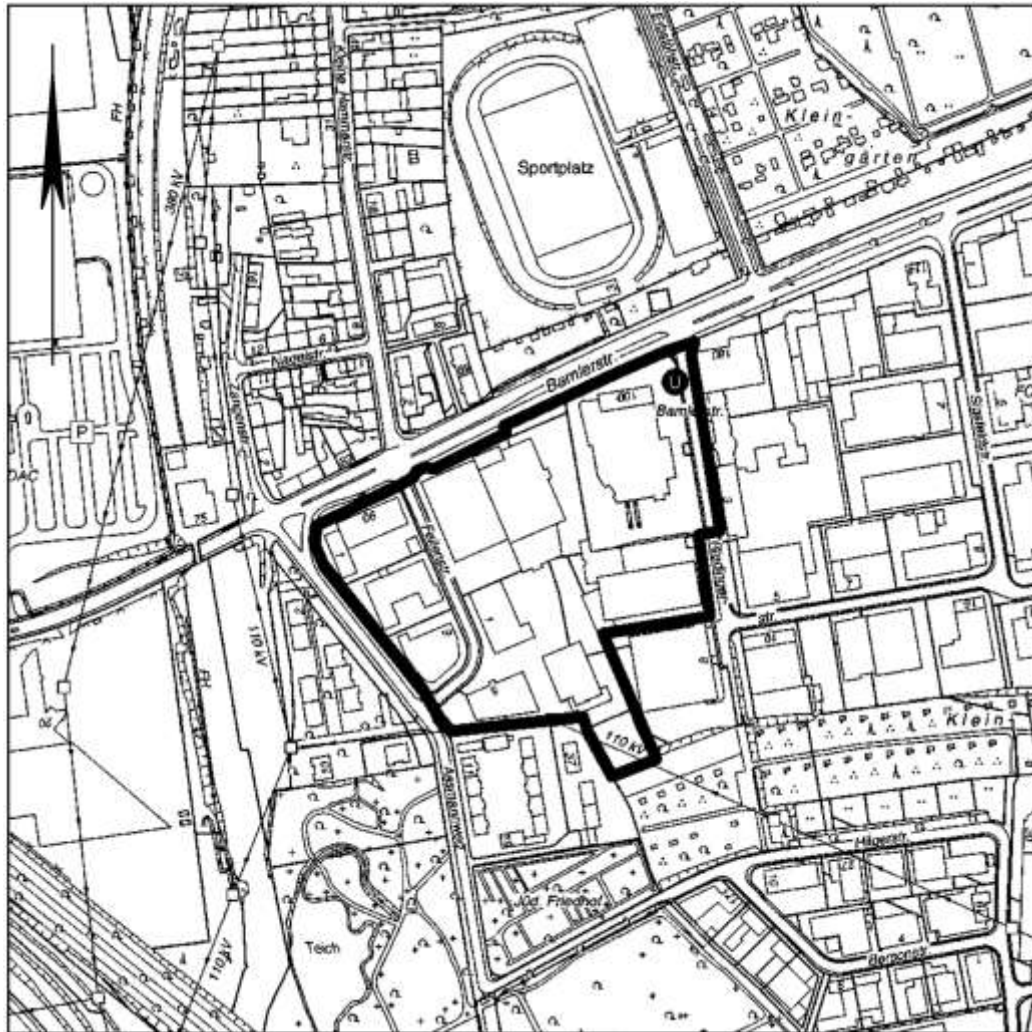
	Inhalt
F. Bergbau	29
G. Baumschutzsatzung	29
H. Grundwassermessstelle	29
I. U-Bahn-Röhre	29
K. Blindgängerverdachtspunkt	29
L. Im Hinblick auf Bombenblindgänger <u>nichtausgewerteter Bereich</u>	29
4. Nachrichtliche Übernahme	30
VIII. Städtebauliche Kenndaten	31
IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	32
X. Bodenordnung	32
XI. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan	33
XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	34
XIII. Kosten und Finanzierung	35

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der ungefähr 4,5 Hektar große, im Stadtbezirk I gelegene räumliche Geltungsbereich wird in etwa begrenzt

- im Norden durch die Bamlerstraße,
- im Osten durch die rückwärtige Grundstücksgrenze des Grundstückes Riedingerstraße Nummer 8 sowie die Riedingerstraße selbst,
- im Süden durch die nordwestliche Begrenzung der Kleingartenanlage an der Hilgerstraße und die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung Assmannweg 11- 33 sowie
- im Westen durch den Assmannweg selbst.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist durch eine entsprechende Signatur im Plan eindeutig festgesetzt und aus der unten abgebildeten Skizze erkennbar.



Übersicht, Verfahrensgebiet ohne Maßstab

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Am 7. Dezember 2000 hatte der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung beschlossen, für den Bereich „Stadtwiese/ Bamlerstraße“ und für den Bereich „Auf der Union/ Hilgerstraße“ jeweils einen Bebauungsplan aufzustellen mit dem Ziel, eine bedarfsorientierte und stadträumlich sinnvolle Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu gewährleisten sowie die bestehenden gewerblichen Bauflächen südlich der Bamlerstraße und im Bereich der Hilgerstraße für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben, Handwerksbetrieben und Betrieben des produzierenden Gewerbes frei zu halten.

Am 29. April 2009 hat der Rat der Stadt Essen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.13/ 85 „Bamlerstraße/ Hilgerstraße“ als Satzung beschlossen, womit die in der Ausschusssitzung am 7. Dezember 2000 formulierten Planungsziele planungsrechtlich umgesetzt werden.

Noch nicht umgesetzt wurde mit dieser Planänderung die seinerzeit gewünschte Steuerung der Einzelhandelsentwicklung auch im Bereich zwischen Riedingerstraße und Assmannweg; der Änderungsbereich (gemäß 1. Änderung

des B-Planes Nr.13/ 85) klammert diese Flächen aus. Hier befindet sich der sogenannte „Kaufpark Bamlerstraße“; dieses Einkaufszentrum mit seinen weitgehend bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzungen stellt einen verfestigten Einzelhandelsbesatz dar, der nicht kurzfristig beseitigt werden kann, sondern auf lange Sicht Bestand haben wird.

Der Einzelhandelsstandort Bamlerstraße ist im „Masterplan Einzelhandel für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf (2004)“ regional abgestimmt und entsprechend im Regionalen Flächennutzungsplan als „Sondergebiet, großflächiger Einzelhandel“ dargestellt. Der für die Stadt Essen gültige „Masterplan Einzelhandel 2011“ stellt den Standort als „Sonderstandort für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ dar, wobei das Wesen eines solchen Sonderstandortes in seiner Lage außerhalb von Zentren (A-, B-, C-, D- und E-Zentren gemäß „Zentrensystem“) und in seiner Bestimmung für vorwiegend nicht zentrenrelevante Sortimente liegt.

Darüber hinaus möchte der Grundeigentümer den Einzelhandelsstandort an der Bamlerstraße nicht nur erhalten, sondern neu gestalten und ergänzen.

In diesem Spannungsfeld, das sich aus dem Wunsch zur planerischen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung einerseits und den wirtschaftlich geprägten Bestrebungen zur Erweiterung des Einkaufszentrums andererseits ergibt, kann nun jedoch auch eine Chance gesehen werden, den mehr oder weniger in den letzten Jahren heruntergekommenen, faktisch vorhandenen Einzelhandelsstandort mit seinem unschönen äußeren Erscheinungsbild architektonisch und städtebaulich aufzuwerten. Darüber hinaus würde eine Erneuerung der baulichen Anlagen mit einer energetischen Aufwertung der Immobilien einhergehen und so dazu beitragen, der nach §1 Abs.5 des Baugesetzbuches (BauGB) geforderten Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz zu entsprechen.

Voraussetzung für die Realisierung einer solchen Vision ist ein gutachterlich angefertigter Nachweis, wonach die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums zentrenverträglich erfolgen kann, das heißt, diese sich im Rahmen entsprechender Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkungen bewegen muss. (Siehe hierzu Kapitel VI Punkt 1.)

Der zwischen der Feilenstraße und dem Assmannweg (außerhalb des geplanten „Sondergebietes Einzelhandel“) gelegene Zoo- und Tierfuttermarkt, der nicht Bestandteil des Kaufparks an der Bamlerstraße ist, genießt Bestandsschutz. Andere, ebenfalls zwischen Feilenstraße und Assmannweg gelegene Gebäude, entsprechen weitgehend den angestrebten Nutzungen und bleiben als Planungsziel (Gewerbegebiet) bestehen. Die zwischen Feilenstraße und Assmannweg gelegenen Wohnhäuser entsprechen – soweit es sich nicht um betriebsbezogenes Wohnen handelt - weder den planungsrechtlich bisher zulässigen noch den planungsrechtlich vorgesehenen Nutzungsmöglichkeiten. Wenn sie auch dem Bestandsschutz unterliegen, so sollten sie aber - langfristig gesehen – beseitigt werden.

III. Verfahren

Das erforderliche Bauleitplanverfahren erfolgt auf der Grundlage von §13a des Baugesetzbuches („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) im beschleunigten Verfahren. Das bedeutet, dass von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der damit verbundenen Erörterung der Planung und von der Durchführung einer „Umweltprüfung“, dem Anfertigen eines „Umweltberichtes“ und einer „Zusammenfassenden Erklärung“ abgesehen werden kann.

Konkret darf das beschleunigte Verfahren gemäß §13a Abs.1 Satz 2 Nr.2 BauGB angewendet werden. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Neunutzung und städtebauliche Aufwertung

innerörtlicher Flächen; die maximal zulässige Grundfläche bleibt unter dem Schwellenwert von 70.000m². Der vorliegende Bebauungsplanentwurf schafft zwar die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die den in der Anlage 1, Nummer 18.8 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) genannten Vorhaben zuzuordnen sind, für die – gemäß Spalte 2, Buchstabe A reicht eine überschlägige - eine allgemeine „Vorprüfung des Einzelfalls“ durchzuführen ist; aufgrund einer überschlägigen Prüfung – unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des UVPG genannten Kriterien – wurde jedoch die Einschätzung erlangt, dass diese voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben, die nach §2 Abs.4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (siehe hierzu auch den Bericht des Umweltamtes der Stadt Essen vom November 2010!) – da auch keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte vorhanden sind, lagen die Voraussetzungen zur Anwendung des §13a BauGB vor.

IV. Planungsrechtliche Situation

1. Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsplan liegt das Plangebiet im „Ballungskern“.

Nach dem Entwurf des sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplans NRW sollen Kern- und Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur innerhalb von regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen sowie innerhalb

von zentralen Versorgungsbereichen festgesetzt werden (Ziele 1 und 2). Eine Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen ist verboten (Ziel 3). Vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne von §11 Abs.3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dürfen als Sondergebiete gemäß §11 Abs.3 BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Verkaufsflächen in der Regel auf den genehmigten Bestand zu begrenzen. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandes notwendig sind und durch die Festlegung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt (Ziel 7). Der Entwurf des sachlichen Teilplans wurde vom Kabinett der Landesregierung beschlossen. Daher sind die dort genannten Ziele nach §36 Abs.2 S.2 als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ nach §3 Abs.4 Raumordnungsgesetz (ROG) in der Planung zu berücksichtigen.

2. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen übernimmt für diese beteiligten Städte gleichzeitig die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes und des Regionalplans. Insofern wird für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sowohl die flächennutzungsplanerische Darstellung als auch die regionalplanerische Festlegung des RFNP benannt. Der RFNP stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/09 „Bamlerstraße/ Assmannweg“ regionalplanerisch „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) für zweckgebundene Nutzungen“ und auf flächennutzungsplanerischer Ebene „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet, großflächiger Einzelhandel“ und nebenbei (in einem zu vernachlässigenden, äußerst kleinen Bereich im Süden) „Allgemeiner Grünraum und Agrarbereich“ sowie „Grünfläche“ und an der östlichen Plangebietsgrenze „Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr“ dar. Bezogen auf die vorgesehene Einzelhandelsnutzung folgt die aktuelle Planung damit den vorangestellten Zielen der Raumordnung.

3. Landschaftsplan

Das Plangebiet wird nicht von Darstellungen oder Festsetzungen des Landschaftsplanes überlagert. Nur ein zu vernachlässigender, äußerst kleiner Bereich im Süden des Plangebietes, wo der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) „Grünfläche“ darstellt, ist Teil einer (weit über das Plangebiet hinausgehenden) Fläche, für welche – gemeinsam mit 29 weiteren Flächen im Stadtgebiet - der Rat der Stadt Essen am 27. Februar 1991 die Aufstellung des Landschaftsplanes

II (einschließlich dafür erforderlicher Grundlagenuntersuchungen) beschlossen hat; der Landschaftsplan II wurde bisher jedoch noch nicht fertig gestellt.

4. Verbindliches Planungsrecht

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.13/85, „Bamlerstraße/ Hilgerstraße“ - analog im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.13/85 - ist das Plangebiet (des B-Planes 1/09) überwiegend als „Gewerbegebiet“ sowie ein unbe-trächtlicher Teil im Süden des Plangebietes als „Private Grünfläche“ festgesetzt.

5. Sonstige Planungen

Die Planung berücksichtigt den „Masterplan Einzelhandel“ und damit die Einzelhandelsentwicklung in Essen. Der Masterplan Einzelhandel stellt das Plangebiet als Sonderstandort dar. Bei den Sonderstandorten handelt es sich um nicht integrierte Standorte, an denen sich Einzelhandel in größerem Umfang befindet.

V. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das topographisch gesehen nur leicht geneigte, geringfügig nach Süden abfallende Plangebiet befindet sich – umrahmt von Wohnbebauung, Grünflächen (Parkanlage, Friedhof, Kleingärten und Sportplatz) sowie gewerblich genutzten Flächen – zwischen zwei der bedeutendsten Ausfallstraßen vom Essener Stadtzentrum nach Norden (der Gladbecker Straße) bzw. nach Nordwesten (der Bottroper Straße) und ist damit straßenverkehrsmäßig äußerst günstig erschlossen. Dementsprechend ist der am Standort weitgehend etablierte „Kaufpark Bamlerstraße“ durch einen typisch autokundenorientierten Charakter mit ausgedehnten, den Einzelhandelsläden vorgelagerten Kraftfahrzeugabstellflächen geprägt. Nordöstlich des Plangebietes liegt die U-Bahn-Haltestelle „Bamlerstraße“.

2. Gebäude und Nutzungen

Bei der Gebäudesubstanz im Plangebiet handelt es sich augenscheinlich um überwiegend etwa 50 Jahre alte Gebäude, die früher als Lagerhallen und Betriebsgebäude für z. B. Speditionen und Fertigungsbetriebe genutzt wurden (siehe Altlastenkataster) und nach Aufgabe der ehemaligen Betriebe umgestaltet und umgenutzt wurden.

Der Bereich zwischen Feilenstraße und Riedingerstraße weist heute eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben, teilweise auch großflächigen Einzelhandelsbetrieben auf, wobei die Gesamtverkaufsfläche eine Größe von rund 10.000 m² hat; vorwiegend sind die Sortimente Lebensmittel, Drogeriewaren, Bekleidungstextilien und Schuhe sowie Baumarktartikel und Teppiche vertreten – daneben werden aber auch Zeitschriften, Blumen, Medikamente (Apothekenartikel), Haushaltswaren, Spielwaren, Bastelartikel sowie Uhren und Schmuckartikel angeboten. Ein Fotogeschäft und ein Hörgeräteakustiker runden das Angebot ab.

Im Bereich zwischen Feilenstraße und Assmannweg befinden sich verschiedene Gebäude mit Büros und Wohnungen; daneben gibt es eine Immobilie, in der ein Tierfutterfachmarkt existiert.

3. Infrastruktur

Das Plangebiet befindet sich zwischen zwei bedeutenden Ausfallstraßen, der Bottroper Straße im Westen und der Gladbecker Straße im Osten (siehe Kapitel V.1.); diese beiden Hauptverkehrsstraßen werden durch die das Plangebiet berührende Bamlerstraße verbunden – damit ist das Plangebiet für den Kraftfahrzeugverkehr gut erschlossen. Die nähere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch den Assmannweg und die Riedingerstraße, die innere Erschließung übernimmt die Feilenstraße.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die nordöstlich des Plangebietes gelegene U-Bahn-Haltestelle „Bamlerstraße“ (der zwischen Gelsenkirchen, Altenessen, Essen-Hauptbahnhof und Messe/Gruga bzw. Margarethenhöhe) verkehrenden Linien U11 und U 17) und die innerhalb der Bamlerstraße gelegene Bushaltestelle „Zangenstraße“ (des zwischen Stadtha-

fen, Bergeborbeck Essen-Hauptbahnhof und Essen-West verkehrenden Omnibusses der Linie 196) gegeben.

Alle Straßen sind mit der üblichen Infrastruktur für Ver- und Entsorgung ausgestattet.

Im äußersten Süden des Plangebietes überquert eine Hochspannungsfreileitung (110 KV) den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

4. Natur und Landschaft

Die nicht überbaute Grundstücksfläche südlich des „Kaufparks“ an der Bamlerstraße ist im „Regionalen Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr“ als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ und als „Grünfläche“ dargestellt (siehe Kapitel IV. „Planungsrechtliche Situation“, Punkt 2. „Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP“).

Die Fläche ist jedoch nicht Bestandteil der Verbandsgrünflächen im „Regionalverband Ruhr“ und wird zurzeit als Parkplatz für Kraftfahrzeuge genutzt.

5. Altlasten

Gemäß dem Altlastenkataster (Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten) der Stadt Essen befinden sich im Plangebiet die Verdachtsflächen 03/3.16 (ehemaliges Anschlussgleis zu Lager- und Fabrikgebäuden), 03/3.17 (ehemalige Möbelspedition Paas und Co.), 03/5.02 (ehemalige Betriebstankstelle der Firma W. Moser KG), 03/5.10 (ehemalige Betriebstankstelle der Firma Paas und Co.), 03/5.11 (ehemalige Betriebstankstelle der Firma Paas und Co) und 03/5.12 (ehemalige Betriebstankstelle der Firma Gottlob Hauck GmbH) sowie die vorläufige Verdachtsfläche 6.613 (Anschüttung Hilgerstraße).

VI. Städtebauliches Konzept

1. Entwurfsbeschreibung

Das bestehende Einkaufszentrum soll umgebaut, erweitert und architektonisch aufgewertet werden. Dabei ist eine Verkaufsflächenvergrößerung um etwa 3.000 m² auf künftig 13.000 m² geplant.

Bei den vorgesehenen Sortimenten handelt es sich entsprechend dem Bestand um Lebensmittel und Drogeriewaren sowie Bekleidung (Schuhe, Lederwaren, Sport- und Freizeitkleidung), Schreibwaren/ Papier/ Bastel- und Bürobedarf, Spielwaren, Tabakwaren, Tapeten/ Teppiche/ Baumarktartikel sowie Motorradbekleidung und Motorradzubehör. Schließlich soll das Einkaufszentrum durch ein Blumengeschäft, eine Apotheke, einen Optiker, ein Haushaltswarengeschäft sowie ein Autozubehörgeschäft mit Werkstatt ergänzt werden.

Die Anordnung der Kraftfahrzeugstellplätze sowie die fußläufige Zuwegung zu den Geschäftseingängen wird verändert mit dem Ziel, die Besucherfreundlichkeit zu erhöhen. Darüber hinaus soll das Einkaufszentrum übersichtlicher gegliedert und die grünräumliche Umfeldgestaltung verbessert werden. In diesem Zusammenhang ist es möglich, dass einzelne Nebengebäude oder aber die bestehenden Gebäude insgesamt abgebrochen werden.

Die außerhalb des Einkaufszentrums, aber dennoch im Plangebiet (zwischen Feilenstraße und Assmannweg) gelegenen Gebäude bzw. Nutzungen genießen Bestandsschutz; die ausgewiesene Nutzung als Gewerbegebiet soll erhalten bleiben (siehe Kapitel II „Anlass der Planung und Entwicklungsziele“).

2. Variantenuntersuchung

Zur oben beschriebenen Planung gibt es keine Variante; die einzige Alternative hierzu wäre die sogenannte Null-Variante – was bedeutet, dass alles so bliebe, wie es ist, es also zu keiner Verbesserung der bestehenden Situation kommen würde.

In diesem Falle wäre im Plangebiet weder eine durchgreifende Steuerung der Einzelhandelsansiedlung mit dem Ziel, hier zügig geordnete Verhältnisse zu schaffen, noch eine städtebaulich-architektonische und energetische Aufwertung des herunter gekommenen Quartieres möglich.

3. Auswirkungen der Planung

A. Zentrenverträglichkeit

Das bestehende Einkaufszentrum, zu dessen künftiger Umgestaltung und Erweiterung die vorliegende Planung die Voraussetzungen schaffen möchte, soll sich auch künftig so in das Stadtgebiet einfügen, dass die Funktion zentraler Versorgungsbereiche im Umfeld des Plangebietes nicht gefährdet wird.

Zur Erlangung dieses städtebaulichen Zieles war eine umfangreiche Untersuchung sowohl zur Erfassung des Bestandes als auch im Hinblick auf die künftige Dimensionierung des Einkaufszentrums erforderlich.

Der mit dieser Untersuchung beauftragte Gutachter (das Büro „Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung“ in Lörrach und Dortmund) stellt hierzu fest, dass die kaufmännische Intention für die Umgestaltungsabsichten dahin geht, den Handel mit zum überwiegenden Teil zentrenrelevanten Sortimenten zur Grundlage des Shoppingcenters zu machen. Weiterhin macht der Gutachter deutlich, dass sich der Standort außerhalb der im MASTERPLAN EINZELHANDEL (Neufassung von 2010, am 12. Juli 2011 vom Rat der Stadt beschlossen) abgegrenzten Zentren in einem städtebaulich nicht integrierten Bereich befindet. Damit wäre das Vorhaben nicht mit dem Masterplan Einzelhandel vereinbar. Allerdings handelt es sich bei dem Planvorhaben um eine Erweiterung des bestehenden Einzelhandels. Dementsprechend kann das Planvorhaben nur als Ausnahme von den Vorgaben des Masterplanes zugelassen werden. Die städtebauliche Begründung hierfür ist in der gewünschten städtebaulich-architektonischen Aufwertung des Plangebietes zu sehen. (Siehe Kapitel II. „Anlass der Planung und Entwicklungsziele“!)

Die weitergehende Aufgabe des Gutachtens bestand nun darin, durch Empfehlungen für sortimentsweise festzusetzende Verkaufsflächenobergrenzen den Nachweis der Zentrenverträglichkeit zu führen und damit Anhaltspunkte für eine sachgerechte Abwägung zu formulieren (siehe auch Kapitel VII. „Planinhalt“, Punkt 1.1.1.B. Sondergebiet).

Im Ergebnis wurde nachgewiesen, dass die geplanten Dimensionen nicht zu relevanten städtebaulichen Auswirkungen führen. Aus diesem Grund kann von dem raumordnungsrechtlichen Erfordernis, Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nur innerhalb zentraler Versorgungsbereiche festzusetzen, abgewichen werden. Aufgrund der Bestandssituation und der untersuchten Auswirkungen führt diese Abweichung nicht zu nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen. Zudem ist der „Kaufpark Bamlerstraße“ aufgrund seines langjährigen Bestandes ein Teil der örtlichen Nahversorgung geworden. Da eine Verlagerung nicht möglich ist und die Nahversorgung die Aufrechterhaltung dieses Standortes erfordert, steht der Bebauungsplan im Einklang mit diesen Vorgaben.

B. Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm

Die beabsichtigte Verkaufsflächenerweiterung sowie die gewünschte Änderung des Warensortiments lassen einen Anstieg der Besucher und damit einen Anstieg der Kraftfahrzeugbewegungen im Plangebiet und dessen Umfeld erwarten.

Zur Prognose der verkehrlichen Auswirkungen wurde die Ingenieurgesellschaft Stolz mbH mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt.

Danach ergibt sich auf der Bamlerstraße - unter Berücksichtigung der aktuellen Planungen (gemäß B-Plan-Entwurf „Bamlerstraße/ Assmannweg“ sowie der be-

absichtigten „Durchstreckung des Berthold-Beitz-Boulevards“) – ein auf das Plangebiet bezogenes Verkehrsaufkommen von 1.050 Kraftfahrzeugen pro 24 Stunden je Richtung. Insgesamt weist der Gutachter nach, dass trotz des angenommenen Verkehrszuwachses auch künftig eine Verkehrsabwicklung mit zufriedenstellender Verkehrsqualität erreicht werden kann – möglicherweise allerdings nur dann, wenn das derzeit nachmittags geschaltete Signalprogramm am Knoten Bamlerstraße/ Feilenstraße/ Kleine Hammerstraße „leicht angepasst“ wird. Die Erforderlichkeit dieser Anpassung soll nach Fertigstellung des Einkaufszentrums, sozusagen im „laufenden Betrieb“ überprüft werden; nur dann, wenn die Anpassung notwendig ist, muss ein Umbau der Signaltechnik erfolgen, wobei die Kosten hierfür vom Verursacher zu tragen sind.

Zur Prognose des mit der Verkaufsflächenerweiterung und dem, damit verbunden, auf dem Grundstück des Einkaufszentrums steigenden Verkehrsaufkommen einhergehenden, zusätzlichen Gewerbelärmes wurde wiederum die Ingenieurgesellschaft Stolz mbH mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt.

Der Gutachter weist nach, dass die Verkehrsgeräusche der die Fläche des SO-Gebietes anfahrenden bzw. der auf der Fläche des SO-Gebietes abfahrenden Kraftfahrzeuge auf die öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Meter vom Plangebiet den Beurteilungspegel für den Tag oder die Nacht „nicht um 3 dB(A) erhöhen“ (siehe Seite 18 des Gutachtens); hierdurch wird also der im Untersuchungsgebiet bereits bestehenden Lärmpegel nicht wesentlich erhöht; die maßgebenden Immissionsrichtwerte (unterschieden nach Tageswert und Nachtwert) können unter Einschluss des Nachweises für seltene, kurzzeitige Geräuschspitzen an allen relevanten Immissionsorten eingehalten werden.

C. Umweltauswirkungen, Biotop- und Artenschutz

Gemäß des Ergebnisses der „Vorprüfung des Einzelfalls“ (siehe Kapitel III. „Verfahren“) wurde festgestellt, dass der Standort vorbelastet ist, keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte vorhanden sind und dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten sind. Belange des Biotop- und Artenschutzes sind nicht betroffen.

VII. Planinhalt

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

A. Gewerbegebiet

Der zwischen Assmannweg und Feilenstraße gelegene Teil des Plangebietes ist als „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt.

Diese Festsetzung folgt damit der gemäß Bebauungsplan Nr. 13/85 „Bamlerstraße/ Hilgerstraße“ bereits bestehenden Festsetzung und entspricht weitgehend der tatsächlich vorhandenen Nutzung, die auch fernerhin Bestand haben soll.

Im Gewerbegebiet sind gemäß textlicher Festsetzung I.1.1.1. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß der im Plan abgebildeten „Sortiments-liste“) unzulässig. Diese Festsetzung dient der Steuerung der Einzelhandelsansiedlung; hierdurch wird den am 7. Dezember 2000 und am 7. Oktober 2010 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung gefassten Entschlüssen (siehe Kapitel II. „Anlass der Planung und Entwicklungsziele“) entsprochen, wonach im Plangebiet eine bedarfsorientierte und stadträumlich sinnvolle Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu gewährleisten ist sowie bestehende gewerbliche Bauflächen für den Erhalt bzw. die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben, Handwerksbetrieben und Betrieben des produzierenden Gewerbes zu sichern bzw. frei zu halten sind.

Insbesondere werden hierdurch die in der Nachbarschaft gelegenen und gemäß „Masterplan Einzelhandel 2011“ ausgewiesenen Zentren „Bahnhof Altenessen“ und „Vogelheimer Straße“ (D-Zentren), „Altenessener Straße“, „Bäuminghausstraße“ und „Bocholder Straße“ (E-Zentren) sowie das C-Zentrum „Altendorf“ und nicht zuletzt die City geschützt.

Zur planerischen - im Hinblick auf die Einzelhandelsansiedlungsmöglichkeiten – unterschiedlichen Behandlung der östlich und westlich der Feilenstraße gelegenen Baugebiete (durch die unterschiedliche Festsetzung als SO- und GE-Gebiet) wird auf das im Dezember 2007 vom Büro Junker und Kruse (Markt 5 in 44137 Dortmund) gefertigte Gutachten „Standortbereich Bamlerstraße – Bauvorhaben Lebensmittel-discounter Riedingerstraße 8 – erforderliche Überprüfung und

Neube-wertung des Sonderstandortes Bamlerstraße (Typ B)“ verwiesen. Danach ist das ge-plante Sondergebiet weitgehend (mit Ausnahme des Grundstückes „Riedingerstraße 6“) dem Gebietstyp B, das geplante Gewerbegebiet aber dem Gebietstyp A zu-geordnet, wobei der Gebietstyp A auf Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrele-vanten Kernsortimenten beschränkt ist (siehe Seite 15 des Gutachtens unter „Überprüfung der Abgrenzung des Sonderstandortes Bamlerstraße“).

Der im GE-Gebiet vorhandene (zentrenrelevante) Zoo- und Tierfutterfachmarkt (Feilenstraße 6) genießt Bestandsschutz. Dieser auf dem Grundgesetz basierende, eigentumsrechtlich garantierte und somit ohnehin bestehende Bestandsschutz wird durch den Bebauungsplan mit Hilfe der textlichen Festsetzung I.1.1.2. aber noch erweitert, um dem vorhandenen und genehmigten Betrieb (nicht der Nutzung generell!) eine dauerhafte Existenz im Sinne der grundgesetzlich verankerten Eigentumsgarantie zu ermöglichen. Im Einzelnen ist sowohl eine bauliche Änderung als auch eine Neuerrichtung des Betriebes möglich. Eine Nutzungsänderung zugunsten zentrenrelevanter Sortimente ist jedoch ausgeschlossen, um weitere zentrenschädliche Auswirkungen zu verhindern. (Änderungen der dem Sortiment „Tiere und Tiernahrung, Zooartikel“ untergeordneten Warengruppen sind aber möglich.)

Da die nächstgelegene Wohnbebauung weniger als 100 Meter vom Gewerbegebiet entfernt ist, sind alle von der Abstandsliste erfassten Betriebe von einer Ansiedlung im GE-Gebiet generell ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung I.1.1.3. und die im Plan abgebildete „Abstandsliste“); die im Plan festgesetzte Ausnahme, wonach Betriebe der Abstandsklasse VII von dieser Regel ausgenommen sind, wenn deren Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird, ist begründet durch die Annahme, dass die bei Betrieben der Abstandsklasse VII anzuhaltenden Emissionswerte (bzgl. Lärm und Schadstoffausstoß) ohnehin schon relativ niedrig sind und diese oftmals allein auf Grund von nur geringfügigen baulichen Maßnahmen sehr weit unterschritten werden können, so dass eine Belästigung schützenswerter baulicher Nutzung (Wohnen) ausgeschlossen werden kann. Insgesamt handelt es sich bei dieser Ausnahmeregelung um die Erfüllung einer häufig vorgetragenen Forderung zur Investitionserleichterung für Gewerbetreibende und Grundeigentümer.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. I.1.1.4. sind im Gewerbegebiet Bordelle und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerblichen Prostitution nachgegangen wird, unzulässig; darüber hinaus sind Vergnügungsstätten („Spielcasinos“) ausgeschlossen.

Der Ausschluss von Prostitutionsbetrieben (Bordellen und vergleichbaren Nutzungen) ist durch andere aktuelle Planungen begründet (siehe Ratsbeschluss vom 25. Juni 2008 gemäß Vorlage 1112/ 2008/ 5 – Ausweisung eines neuen Standortes für den Straßenstrich und Erweiterung des Sperrbezirks“), wonach auf einer Fläche östlich der vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/09 nicht allzu weit, nur etwa 500 Meter entfernt gelegenen Gladbecker Straße die Duldung eines „Straßenstrichs“ ermöglicht wurde. Die Nutzung dieser Fläche als Straßenstrich findet inzwischen statt. Ein „Überschwappen“ dieser Nutzung in die Umgebung des Straßenstriches sowie die Etablierung eines „Rotlichtmili-

eus“ im Umfeld der Gladbecker Straße sollen aber vermieden werden. Bisher sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1/09 keine Prostitutionsbetriebe vorhanden; sie sollen sich auch künftig hier nicht ansiedeln können, damit andere gewerbliche Nutzungen nicht beeinträchtigt oder verdrängt werden können.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten dient dem Schutz der benachbarten Wohngebiete vor Störungen, vor allem Störungen der Wohnruhe.

B. Sondergebiet

Der zwischen Feilenstraße und Riedingerstraße gelegene Teil des Plangebietes ist als „Sonstiges Sondergebiet, Einkaufszentrum“ festgesetzt.

Die Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet, Einkaufszentrum“ erfolgt, um die hier bereits vorhandene Einzelhandelsansiedlung zu sichern und um weitere Einzelhandelsansiedlungen mit der Folge einer Änderung und/ oder Ausweitung der bereits bestehenden Warensortimente im Hinblick auf die Verträglichkeit benachbarter Zentren gemäß dem für das gesamte Stadtgebiet von Essen gültigen Konzept „Masterplan Einzelhandel 2011“ (vom Rat der Stadt beschlossen am 12. Juli 2011) – das den in Rede stehenden Standort an der Bamlerstraße als „Sonderstandort“ beschreibt - wirkungsvoll steuern zu können.

Angesichts der geplanten Maßnahmen im Bereich des sogenannten „Kaufparks Bamlerstraße“ (einheitliches Gestaltungs- und Werbekonzept, funktionaler Zusammenhang, Kooperationen) sind die Kriterien für ein Einkaufszentrum erfüllt – und die entsprechend planungsrechtlich getroffene Festsetzung folgerichtig.

Zur Klärung der Frage, in welcher Form sich der Handel von Waren unterschiedlicher Sortimente auf möglicherweise zu begrenzenden Verkaufsflächen zentrenverträglich gestalten lässt, wurde das Büro „Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung“ (Teichstraße 14 in 79539 Lörrach) beauftragt, ein entsprechendes Gutachten anzufertigen.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben zwar im Widerspruch zum „Masterplan Einzelhandel“ steht, die vorgesehenen Sortimente - bei Beachtung empfohlener Verkaufsflächenobergrenzen - jedoch zentrenverträglich sind und damit nicht zu relevanten städtebaulichen Auswirkungen führen.

Mitentscheidend für diese gutachterliche Bewertung ist die Tatsache, dass mit dem Planvorhaben lediglich eine maßvolle Erweiterung (um etwa 3.000m²) des

ohnehin schon bestehenden Einzelhandels ermöglicht werden soll und darüber hinaus ein Teil des vorgesehenen Warensortimentes nicht zentrenrelevant ist.

Die Abweichung vom „Masterplan Einzelhandel“ ist als Ausnahme möglich und durch die beabsichtigte städtebaulich-architektonische Aufwertung des heruntergekommenen Quartiers gerechtfertigt. Neben den im Plan enthaltenen gestalterischen Festsetzungen (siehe Kapitel VII. Punkt 2.1. „Äußere Gestaltung baulicher Anlagen“) dient der städtebauliche Vertrag (siehe Kapitel VII. Punkt 3.C.) der Durchsetzung dieses Planungszieles, der hierzu einen entsprechenden Katalog enthält, welcher gestalterische Anforderungen zur architektonisch-städtebaulichen Aufwertung formuliert.

Im Einzelnen sind im Bebauungsplan für das Sonstige Sondergebiet (gemäß den im Plan enthaltenen textlichen Festsetzungen unter Punkt I.1.2.) zulässige Nutzungsarten und Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt.

Bei den zulässigen Nutzungen wird zunächst der Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der „Sortimentsliste“ (die Bestandteil des Masterplanes Einzelhandel 2011 und im Bebauungsplan abgebildet ist) vom Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten unterschieden.

Die festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen für den Einzelhandel basieren auf den im Verträglichkeitsgutachten (Dr. Acocella) enthaltenen Empfehlungen (siehe dort, insbesondere Seite 12, Tabelle 1 sowie Seite 33), wobei die dort angegebenen Werte von 4.250m² für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente und von 5.300m² für sonstige zentrenrelevante Sortimente auf 4.500m² und auf 6.000m² gerundet sind; das berücksichtigt das mit dem Investor abgestimmte Konzept, so dass jetzt der Bestand und eine akzeptierte Erweiterung untergebracht werden können. Die Obergrenzen für die Sortimentsbereiche A (nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente) und B (sonstige zentrenrelevante Sortimente) wurden jedoch nicht soweit angehoben, dass jeweils alle Potentiale aller einzelnen Sortimente ausgeschöpft werden können; das nämlich würde dem Gedanken zuwiderlaufen, dass es innerhalb des jeweiligen Sortimentsbereiches unter einer festgesetzten Obergrenze Flexibilität geben soll, ohne dabei das Gesamtvolumen aufzublähen.

Die Verkaufsfläche für den Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist insoweit unbegrenzt, als dass die Summe von Verkaufsflächen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, die Summe von Verkaufsflächen für sonstige zentrenrelevante Sortimente und die Summe von Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Sortimente zusammengenommen die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche von 13.000m² nicht übersteigen darf. (Der gutachterlich ermittelte Wert von 12.500m² wurde um 500m² auf 13.000m² aufgerundet.) Die so gegebene, im Hinblick auf die Immobilienvermarktung ohnehin schon hohe Flexibilität wird darüber hinaus durch eine vom Gutachter vorgeschlagene und in den Bebauungsplan aufgenommene Kleinstflächenregelung (für nicht untersuchte Sortimente) sowie eine ebenfalls vom Gutachter vorgeschlagene und in den Bebauungsplan aufgenommene Festsetzung zur Verkaufsflächenobergrenze für Aktionswaren ausgedehnt.

Bei der Kleinstflächenregelung (Festsetzung Nr. I.1.2.5) ist eine Obergrenze von 100m² pro Sortiment festgesetzt; die Flächen für Aktionswaren dürfen 350m² pro Ladeneinheit nicht überschreiten. Die Kleinstflächenregelung wurde in den Plan aufgenommen, damit im Falle von Abweichungen von den im Plan festgesetzten Sortimenten eine erneute Prüfung der Verträglichkeit (im Hinblick auf die vorhandenen Zentren gemäß Masterplan Einzelhandel) entbehrlich ist. Auf derart kleinen Flächen (100m²) ist selbst bei hochproduktiven Sortimenten nicht mit einem Umsatz zu rechnen, der mit wesentlichen Auswirkungen verbunden sein könnte.

Aktionswaren (Festsetzung Nr. I.1.2.6.) stellen ein sowohl bei Lebensmitteldiscountern als auch bei Lebensmittelvollsortimentern übliches Warenangebot dar, welches hinsichtlich seiner Bewertung (im Hinblick auf die Zentrenverträglichkeit) kaum zu fassen ist. Die Definition von Aktionswaren ist gemäß der Festsetzung I.1.2.6. im Plan enthalten. Bei der (pro Laden) für Aktionswaren festgesetzten Verkaufsflächenobergrenze von 350m² kann aber von einer Zentrenverträglichkeit ausgegangen werden; bei einem solch niedrig angesetzten Wert ist selbst bei hochproduktiven Sortimenten nicht mit einem Umsatz zu rechnen, der mit wesentlichen Auswirkungen im Hinblick auf die Zentrenverträglichkeit verbunden sein könnte. (Die „Allgemeine Verkaufsflächenbegrenzung“, die gemäß textlicher Festsetzung Nr. I.1.2.3. bei 13.000m² liegt, darf jedoch in keinem Falle überschritten werden!)

Unabhängig von den gutachterlichen Empfehlungen wurde in den Plan eine sogenannte „Ersatzregelung“ (gemäß Festsetzung Nr. I.1.2.7.) aufgenommen; diese für zentrenrelevante Sortimente geltende Regelung hat wiederum den Sinn, die Flexibilität bei der Vermarktung des Einkaufszentrums zu erhöhen. (So kann es ja sein, dass eines der auf seine Zentrenverträglichkeit hin gutachterlich untersuchten Sortimente am „Standort Bamlerstraße“ „vom Markt nicht angenommen wird“ und für unattraktiven Leerstand im Einkaufszentrum sorgt; ein anderes, nicht untersuchtes und daher zunächst einmal unzulässiges Sortiment hingegen, nach Einschätzung des Betreibers des Einkaufszentrums, im Hinblick auf seine Vermarktung als durchaus chancenreich angesehen wird. Für diesen Fall soll ein Sortimentstausch möglich sein – wobei allerdings erstens die Ersatzregelung nur für Verkaufsflächen von bis zu 250m² pro Sortiment gilt und zweitens in jedem Fall die Zentrenverträglichkeit des hinzukommenden Sortimentes nachgewiesen werden muss; hierbei zusätzlich zu beachten ist drittens: weist der zu beauftragende Gutachter für das neue Sortiment eine Zentrenverträglichkeit nur bis zu einer Verkaufsflächenobergrenze nach, die womöglich unter dem Wert für die Verträglichkeit des „Altsortimentes“ liegt, so ist die Verkaufsfläche für das „Neusortiment“ auf das verträgliche Maß zu reduzieren! Diese Einschränkungen (erstens und zweitens) und insbesondere die Zusatzregel (drittens) sollen verhindern, dass das übergeordnete Planungsziel, nämlich die Abwehr zentrenschädlicher Einzelhandelsansiedlungen an nicht integrierten Standorten, hierdurch unterlaufen wird.)

Weiterhin sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig, da sie in der heutigen Zeit einen üblichen Bestandteil von Einkaufszentren bilden. Die Flächen für

Schank- und Speisewirtschaften sind bei der Berechnung der Verkaufsflächen nicht mitzurechnen.

Dasselbe gilt für Büros und Praxen (für Ärzte, Rechtsanwälte, Steuerberater und dergleichen); auch ihre Flächen sind bei der Ermittlung der zulässigen Verkaufsflächenobergrenze unerheblich. Büros und Praxen sind üblicherweise kein Bestandteil von Einkaufszentren, sie sollen hier jedoch im Sinne des Bestandsschutzes weiterhin zulässig sein.

Schließlich sind im Sondergebiet auch Dienstleistungsbetriebe (wie z.B. Fitnessstudios, Lokale für Video- und CD-Verleih; Geschäftsstellen für die Autovermietung oder Fahrschulen) sowie Handwerksbetriebe (wie z.B. Labore, Friseure, Schuster) zulässig. Handwerksbetriebe, die Bestandteil der Abstandsliste sind, sind aufgrund der durch sie zu erwartenden Emissionen im Hinblick auf benachbarte Wohnbebauung nicht zulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die sowohl für das Gewerbegebiet (GE) als auch die für das Sonstige Sondergebiet (SO, Einkaufszentrum) festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen (0,8 und 2,4) entsprechen den in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter §17 in der Tabelle zu Absatz 1 enthaltenen Werten (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung); eine Überschreitung dieser vorgegebenen Werte ist nur in Bezug auf die Grundflächenzahl für das SO-Gebiet vorgesehen: hier kann der im Plan festgesetzte Wert um 0,15 für das Errichten von Kraftfahrzeugstellplätzen bis zu einem Wert von maximal 0,95 überschritten werden (siehe Festsetzung Nr. 1.2.).

Nach §17 Absatz 2 der BauNVO können die „Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung“ überschritten werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Ar-

beitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Besondere städtebauliche Gründe sind hier der Bedarf an oberirdischen Kraftfahrzeugstellplätzen (die im Übrigen seit geraumer Zeit vorhanden sind) und die bereits bestehende Bodenversiegelung, welche den Wert von 0,8 schon heute deutlich überschreitet. Die im Plan enthaltenen umfangreichen Festsetzungen zur Begrünung des Sondergebietes wirken ausgleichend auf die Auswirkungen der zulässigen Grundflächenüberschreitung; die vorgesehene Begrünung dient der Verbesserung des Kleinklimas und wird zu einer optischen Aufwertung der bestehenden Bebauung und des bestehenden Kraftfahrzeug-Parkplatzes führen – mit dem Erhalt des Parkplatzes werden die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Im gesamten Plangebiet gilt für die Errichtung baulicher Anlagen eine Höhenbeschränkung. Der festgelegte Wert von 73,00 Meter über dem Meeresspiegel (über Normalnull, kurz: NN) ermöglicht Gebäudehöhen von maximal etwa 15 Metern, weil das fast ebene Plangebiet (siehe Kapitel IV) an einer seiner höchsten Stellen bei etwa 58 Meter über NN liegt. Maßgeblich ist der höchste Punkt der baulichen Anlage einschließlich aller Dachaufbauten. Eine Gebäudehöhe von 15 Metern entspricht 4-5 Vollgeschossen und wird für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen als ausreichend angesehen; fernerhin weisen die in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Gebäude maximale Bauwerkshöhen in dieser Größenordnung auf – die festgesetzte Gebäudehöhe trägt somit dazu bei, dass potentielle Neubauten mit der Umgebung in den angrenzenden Gewerbegebieten harmonisieren. Hierdurch wird einem Grundsatz des §1 Abs.5 Baugesetzbuch entsprochen, wonach Bauleitpläne dazu beitragen sollen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Im Bereich des Schutzstreifens für die das südliche Plangebiet berührende 110 Kilovolt-Hochspannungsfreileitung ist aus Gründen der Sicherheit und in Absprache mit dem Leitungsträger die zulässige Höhe baulicher Anlagen jedoch teilweise auf 68,00 Meter über NN und teilweise auf 69,00 Meter über NN begrenzt (siehe "Nachrichtliche Übernahme", Kapitel VII. Punkt 4.).

1.3. Überbaubare Grundstücksfläche

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die im Plangebiet festgesetzten Baugebiete sind nahezu vollständig überbaubar; lediglich ein um die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) jeweils herumlaufender Streifen in einer Breite von 3 bis 6 Metern kann nicht bebaut werden; diese „Distanzfläche“ entlang von Straßen bzw. Straßenverkehrsflächen und von rückwärtigen Grundstücksgrenzen dient der Unterbringung von Kraftfahrzeugstellplätzen, der Sicherung eines Leitungsrechtes (siehe Kapitel VII. Punkt 1.4. „Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung“) sowie als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gemäß §9 Abs.1 Nr.2.5a BauGB (siehe Kapitel VII. Punkt 1.6.2.). Darüber hinaus darf eine etwa 1.000m² große Fläche im äußersten Süden des Plangebietes nicht

überbaut werden. (Im Wesentlichen handelt es sich hier um das innerhalb des SO-Gebietes gelegene Flurstück 341, welches als Parkplatz für das Einkaufszentrum genutzt werden soll.)

Im Süden des Sondergebietes orientiert sich die Baugrenze an der vorhandenen Bebauung und den bekannten Erweiterungsabsichten des Investors, um die bestehenden Baulichkeiten – auch im Falle einer Neuerrichtung der Gebäude mit verändertem Nutzungskonzept (den der einfache, im Grundgesetz verankerte Bestandsschutz nicht mehr abdecken würde) - für die Zukunft auch auf planungsrechtlicher Ebene erhalten zu können.

Die festgesetzten Baugrenzen erlauben somit in beiden Baugebieten eine äußerst flexible Gebäudeform, Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung. Die planerische Festschreibung angemessener Flexibilität entspricht dabei dem allgemein bekannten, auf Investorenmseite regelmäßig geäußerten Wunsch nach größtmöglicher Baufreiheit.

1.4. Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung

(§9 Abs.1 Nummern 11 und 21 BauGB)

Die im Plangebiet vorhandenen Straßen sind entsprechend ihrer bestehenden Funktion als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt; Änderungen am aktuellen Straßennetz sind nicht vorgesehen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Verlegung sämtlicher der Ver- und Entsorgung dienender Leitungen möglich.

Ein innerhalb des festgesetzten SO-Gebietes verlaufender Abwasserkanal wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Essener Entsorgungsgesellschaft (Entwässerung Essen GmbH/ EEG) belastet, weil der bestehende Kanal weiterhin benötigt wird und nicht überbaut werden darf. Die Überbauung des Schutzstreifens ist ausgeschlossen, damit die Leitungstrasse jederzeit zur Vornahme von Reinigungs-, Instandsetzungs- und sonstigen Arbeiten betreten und befahren werden kann – aus demselben Grunde musste innerhalb des belasteten Grundstückstreifens auch auf die Festsetzung eines Pflanzgebotes (nach §9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB) verzichtet werden.

1.5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Die im Plangebiet vorhandenen, die das Plangebiet berührenden und die in der Umgebung des Plangebietes verlaufenden Straßen können grundsätzlich Straßenverkehrslärm verursachen, der zulässige Nutzungen im Plangebiet beeinträchtigt.

Aus den Erkenntnissen eines im Zusammenhang mit einem anderen (benachbarten) Bauleitplanverfahren angefertigten Gutachtens, nämlich der „Schalltechnischen Untersuchung zum 2. Bauabschnitt des Berthold-Beitz-Boulevards

in Essen“ (Peutz Consult, Düsseldorf und Berlin, 17. Juni 2009) ergibt sich durch die Verkehrsbelastung auf der Bamlerstraße – bezogen auf die bauliche Nutzung entlang der Bamlerstraße – eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005. (Andere Straßen im Plangebiet sind nicht betroffen; hierzu macht das oben zitierte Gutachten zwar nicht überall konkrete Aussagen, aber bei der Betrachtung mit Vergleichsfällen ist zu erkennen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 sonst nicht überschritten werden.)

Auf Grund der Tatsache, dass eine bestehende Bebauung überplant wird, welche direkt an die Bamlerstraße angrenzt, ist für die Schaffung ausreichender Abstände zwischen Straße und Bebauung kein Raum. Auch für die Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen (Wall, Wand) ist kein Platz; diese wären auch aus stadtgestalterischen Gründen nicht erwünscht.

Da sowohl im Gewerbegebiet als auch im Sondergebiet Außenwohnbereiche (z.B. Balkone oder Terrassen) nicht zu berücksichtigen sind, kann sich der Schallschutz auf die Innenräume der Gebäude beschränken.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Innenräumen zu erreichen, kommen Maßnahmen des passiven Schallschutzes in Frage. Daher ist im Plan festgesetzt, dass für empfindliche, zulässige Nutzungen (die gemäß textlicher Festsetzung i.3. im Einzelnen unter den Nummern 1. bis 3.3. aufgezählt sind) entsprechende Schutzvorkehrungen getroffen werden müssen. Diese Vorkehrungen (entsprechend der textlichen Festsetzung i.3.) müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nichtüberschreitung von - analog den Mittelungspegeln nach der VDI-Richtlinie 2719 – im Plan festgesetzten Innenschallpegeln führen.

Die VDI-Richtlinie 2719 („Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987, herausgegeben in Berlin vom „Verein Deutscher Ingenieure“ – einer Vereinigung von deutschen Ingenieuren und Naturwissenschaftlern) stellt schalltechnische Anforderungen an Fenster im eingebauten Zustand dar und kann somit als Vorbild für planungsrechtliche Festsetzungen herangezogen werden.

Die Festsetzung von Innenschallpegeln, die durch „bauliche oder technische Maßnahmen“ zu erreichen sind, dient der Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Wenn auch die im Plan festgesetzte Art der baulichen Nutzung (GE und SO, Einkaufszentrum) die Sorge um „gesunde Wohnverhältnisse“ auf den ersten Blick als unbegründet erscheinen lassen mag, so ist doch zu berücksichtigen, dass gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zumindest im GE-Gebiet Wohnungen (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) immerhin als Ausnahme zugelassen werden können.

In Bezug auf die anderen im Plangebiet zulässigen Nutzungen ist die Übertragung der in der VDI-Richtlinie genannten Werte in die entsprechende planungsrechtliche Festsetzung (i.3.) unter dem Blickwinkel ihrer Funktion als Maßstab für gesunde Arbeitsverhältnisse (in Büros, Praxen, Schalterräumen - aber auch in Läden) erforderlich.

1.6. Natur und Landschaft

A. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Seit geraumer Zeit ist es in Essen bei Bebauungsplänen Standard, innerhalb von Gewerbegebieten und Gebieten mit gewerblicher Nutzung zur Trennung von gewerblich genutzten Baugebieten und anderen Baugebieten (insbesondere Wohngebieten) sowie zur Trennung von gewerblich genutzten Baugebieten und öffentlichen Straßenverkehrsflächen entlang von Straßen und entlang von rückwärtigen Baugebietsgrenzen streifenartige, mindestens 3 (besser 5 oder mehr) Meter breite „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festzusetzen.

Diese „um die überbaubaren Grundstücksflächen herumlaufend“ angeordneten Grünstreifen oder „Pflanzflächen“ sollen dazu dienen – erstens - den Baugebieten eine attraktive äußere Gestalt zu verleihen und – zweitens - die Aufheizung von baulichen Anlagen abzumildern; letzteres geschieht durch die Entstehung von Verdunstungskälte, was zumindest im Sommerhalbjahr Auswirkungen auf das Kleinklima hat.

Im vorliegenden Fall sollte genau so wie beschrieben verfahren werden; es war allerdings zu berücksichtigen, dass im Bereich der Flächen, die als Pflanzstreifen in Frage gekommen wären, zu einem großen Teil Kraftfahrzeugstellplätze vorhanden sind, die auch künftig benötigt werden (siehe Kapitel VII. Punkt 1.2. „Maß der baulichen Nutzung“). Des Weiteren musste ein (kleiner) Teil der potentiellen Pflanzfläche mit einem Leitungsrecht belastet werden, wo eine Bepflanzung weitgehend auszuschließen war (siehe Kapitel VII. Punkt 1.4. „Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung“). Somit verblieben nur die „Flächenstreifen“ entlang der Bamlerstraße und des Assmannweges, entlang des nördlichen Teilstückes der Feilenstraße sowie entlang der Plangebietsgrenze im äußersten Süden des Plangebietes, die entsprechend §9 Abs.1 Nr.25a als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt werden konnten.

Der Pflanzstreifen im Norden des SO-Gebiet entlang der Bamlerstraße (Anwendungsfall: Durchgrünung von Gebieten mit gewerblicher Nutzung entlang von Straßen, siehe Festsetzung Nr. 3.1.1.A.) wird mit einer Breite von fünf Metern festgesetzt. Diese Dimensionierung ermöglicht das Anpflanzen von mittelkronigen Laubbäumen in einer Dichte bzw. Qualität, welche das örtliche Kleinklima spürbar beeinflusst bzw. verbessert.

Der Pflanzstreifen im Süden des SO-Gebietes (Anwendungsfall: Abschirmung von gewerblich genutzten Gebieten zu Wohngebieten oder Grünflächen, siehe Festsetzung Nr. 3.1.1.B.) wird ebenfalls mit einer Breite von fünf Metern festgesetzt. Hier würde die festgesetzte Breite des Pflanzstreifens zwar auch das Anpflanzen von mittelkronigen Laubbäumen ermöglichen, der Schutzstreifen für die Hochspannungsfreileitung (siehe Kenntlichmachung im Plan und Kapitel VII. Punkt 4. „Nachrichtliche Übernahme“) jedoch lässt nur das Anpflanzen von

Bäumen und Sträuchern bis zu einer Endwuchshöhe von maximal 10,00 Metern zu. Deshalb ist hier festgesetzt, dass ausschließlich Sträucher (in einem qualitativ entsprechend ausgebildeten „Pflanzverbund“) anzupflanzen sind; der Pflanzverbund sorgt dafür, dass die oft von Gebieten mit gewerblicher Nutzung (hier: Stellplatz für Kraftfahrzeuge, siehe Kapitel VII. Punkt 1.3. „Überbaubare Grundstücksfläche“) ausgehenden Störungen (Lärm, negatives Erscheinungsbild) möglicherweise als weniger belastend wahrgenommen werden. (Der Abstand von 1,50 Meter, gemessen von Strauchmitte zu Strauchmitte, dient dem gedeihlichen Wachstum der Pflanzen; bei geringeren Abständen käme es zu Behinderungen der natürlichen Wachstumsentfaltung, bei größeren Abständen zu unerwünschten Öffnungen in der Anpflanzung und damit zu einer Beeinträchtigung bzw. Minderung des gewünschten Abschirmungseffektes.)

Der Pflanzstreifen im Gewerbegebiet (Anwendungsfall: Durchgrünung von Gewerbegebieten entlang von Straßen mit verkürzter „Vorgartenzone“, siehe Festsetzung Nr. 3.1.1.C.) kann wegen vorhandener Gebäude nur mit einer Breite von drei Metern festgesetzt werden. In drei Meter breiten Pflanzstreifen, welche direkt an Gebäude angrenzen, können sich jedoch keine Bäume entwickeln; deshalb wird hier nur das Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt.

Neben der Verbesserung des Kleinklimas dienen die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern insgesamt auch dazu, die Baugebiete zu gliedern und zu beleben; damit die Anpflanzungen Bestand haben, ist festgesetzt, dass ausfallende Bäume und Sträucher nachzupflanzen sind.

Die Forderung nach standortgerechten Bäumen entspricht dem Wunsch nach einer langen Lebensdauer der vorgesehenen Pflanzungen. (Nadelbäume wären nicht standortgerecht.)

Da wegen der gewünschten Flexibilität hinsichtlich Gebäudeform, Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung (siehe Kapitel VII. Punkt 1.3. „Überbaubare Grundstücksfläche“) keine Wegverbindungen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen einerseits und mehr oder weniger privat zu organisierenden Grundstückseinfahrten sowie Gebäude- bzw. Hauseingängen andererseits festgesetzt werden können, hierzu jedoch die festgesetzten „Pflanzflächen“ überwunden werden müssen, wurde im Plan festgesetzt, dass erforderliche Zuwegungen und Zufahrten zu baulichen Anlagen in den Pflanzflächen zulässig sind; eine Größenbeschränkung hierzu gibt es nicht.

Mit den Anpflanzungsfestsetzungen wird auch das für das gesamte Stadtgebiet geltende Planungsziel verfolgt, allen im Stadtgebiet liegenden Gewerbegebieten (bzw. auch allen anderen Gebieten mit vergleichbarer Nutzung) ein einheitliches Erscheinungsbild in hoher städtebaulicher Qualität zu verleihen.

B. Begrünung privater Pkw-Stellplatzanlagen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Im Gewerbegebiet ist die Einrichtung privater Pkw-Stellplatzanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich, im Sondergebiet ist sie sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich.

Gemäß textlicher Festsetzung (I.4.1.2.) sind private Stellplatzanlagen zu begrünen. In dieser Forderung zur Begrünung wird ein Beitrag zur optischen Aufwertung der Baugebiete und (beschränkt auf die Vegetationsperiode) zur Verbesserung des Kleinklimas gesehen, wobei die gewünschte Verbesserung des Kleinklimas nur durch das Ausbilden einer möglichst „umfangreichen Grünschicht“, nur durch das Anpflanzen von Bäumen in einer bestimmten Größenordnung erreicht werden kann. Zu diesem Zwecke ist im Plan die Pflanzdichte (auf 5 Stellplätze ein Baum) und die Größe der Bäume (mindestens 20 cm Stammumfang) festgesetzt. Die Forderung nach standortgerechten Bäumen entspricht dem Wunsch nach einer langen Lebensdauer der vorgesehenen Pflanzungen. (Nadelbäume wären nicht standortgerecht!)

Bei der festgesetzten Abmessung der „Baumbeete“ war zu bedenken, dass Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 Zentimetern und der daraus resultierenden Größe eine entsprechend dimensionierte kreisförmige Grundfläche benötigen (bei vielen Baumarten verhält sich die Ausbildung der Baumkrone analog zum Umfang des Wurzelwerkes), deren Durchmesser nicht unter einem bestimmten Minimalwert liegen sollte. Der im Plan festgesetzte Minstdurchmesser von 1,5 Meter wird (in Verbindung mit dem ebenfalls festgesetzten Anfahrerschutz) als ausreichend angesehen, um ein gesundes Wachstum der Bäume und deren dauerhaften Fortbestand garantieren zu können.

C. Flachdachbegrünung

Die Forderung zur Flachdachbegrünung (gemäß textlicher Festsetzung I.4.1.3.) muss in Zusammenhang mit der generellen Festsetzung zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen (gemäß textlicher Festsetzung II.1.) betrachtet werden, wonach (aus gestalterischen Gründen) alle neu im Plangebiet zu errichtenden Gebäude mit einem Flachdach zu versehen sind (siehe Kapitel VII. Punkt 2.1. „Äußere Gestaltung baulicher Anlagen“).

Die Flachdachbegrünung hat im Allgemeinen die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass dieses verzögert der Kanalisation, der Regenwasserversickerung oder dem nächsten Vorfluter zufließt. (Die Verzögerung hat zum Ziel, Abflusseinrichtungen möglichst gleichmäßig auszulasten, um diese effektiv und wirtschaftlich nutzen zu können.) Außerdem dient die Flachdachbegrünung (zumindest im Sommer) der Verbesserung des Kleinklimas: die Flachdachbegrünung mildert die sonst allgemein übliche Aufheizung der Luft über Flachdächern ab, was zur Folge hat, dass die Luft weniger stark aufsteigt und dementsprechend nur wenig kühle Luft nachfließen muss; auf diese Weise wird den im Plan festgesetzten Baugebieten und ihrer Umgebung keine kühle Luft entzogen.

Alle Flachdächer sind vollständig zu begrünen; Ausnahmen von dieser Vorgabe sind nur für bestimmte Zwecke und nur bis zu einem Anteil von maximal 50%

möglich. Bei den bestimmten Zwecken handelt es sich, erstens, um erforderliche haustechnische Einrichtungen und, zweitens, um Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen.

Die Ausnahmeregelung für erforderliche haustechnische Einrichtungen ist durch deren fallweise unterschiedliche Notwendigkeit begründet, wobei das Platzieren haustechnischer Anlagen oft nur auf den Dachflächen möglich ist.

Die zweite Ausnahme, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen gilt, kann durch die Tatsache begründet werden, dass Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien von sich aus zu einer Klimaverbesserung (wenn auch nicht zur Verbesserung des Kleinklimas vor Ort) beitragen, indem sie andernorts „klimaschädigende Anlagen“ zur Energieerzeugung ersetzen – dabei wird unterstellt, dass mittel- oder langfristig bestehende Altanlagen ersetzt werden können bzw. überflüssig werden, die durch Verbrennung von Kohle, Gas oder sonstigen Brennstoffen klimaschädigendes Kohlendioxyd (CO₂) erzeugen. (In diesem Zusammenhang wird auf §1 Abs.6 Nr.7f verwiesen, wonach „bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien, zu berücksichtigen sind.)

Mit der Begrenzung der Ausdehnung von Flächen für haustechnische Anlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen auf zusammen genommen (!) maximal 50% der jeweiligen Dachfläche soll erreicht werden, dass die aus anderen Gründen gewünschte Dachbegrünung (Erscheinungsbild, Regenwasserspeicherung, Verbesserung des Kleinklimas) nicht gänzlich aufgegeben wird.

Die Forderung, die Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht in einer Mindeststärke von 6 Zentimetern auszubilden, ergibt sich aus der Erfahrung, wo der Einbau einer Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht in einer Stärke von weniger als 6 Zentimetern dazu führte, dass die Vegetation nicht dauerhaft erhalten werden konnte. Die dauerhafte Erhaltung der Flachdachbegrünung ist jedoch gewünscht, um die zuvor genannten Planungsziele (Gestaltung der Gebäude, Verzögerung des Regenwasserabflusses, Verbesserung des Kleinklimas) gewährleisten zu können.

2. Festsetzungen nach Landesrecht

Nach §9 Abs.4 BauGB können die Länder durch Rechtsvorschriften bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können (und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des Baugesetzbuches Anwendung finden).

Nach §86 Absatz 1 Nr.1 der Bauordnung für das Land Nordrhein –Westfalen (BauO NRW) können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften als Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen erlassen.

Hiervon wird nun Gebrauch gemacht – der vorliegende Bebauungsplan stellt die entsprechende Satzung (örtliche Bauvorschrift) dar.

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.

Gemäß textlicher Festsetzung II.1. sind alle Gebäude im Plangebiet mit einem Flachdach zu versehen. Mit dieser Festsetzung wird auf ein einheitliches Erscheinungsbild hingewirkt, wodurch zur gewünschten, architektonisch-städtebaulichen Aufwertung insbesondere des Einzelhandelsstandortes an der Bamlerstraße (siehe Kapitel II, „Anlass der Planung und Entwicklungsziele“, sechster Textblock) - zunächst rein optisch - beigetragen werden soll. Darüber hinaus bieten allein Flachdächer die Möglichkeit einer preisgünstigen Dachbegrünung (die Begrünung von geneigten Dächern ist wesentlich aufwendiger und damit teurer als die Begrünung von Flachdächern), die gemäß textlicher Festsetzung I.4.1.3. gefordert wird (siehe Kapitel VII. Punkt 1.6. Unterpunkt C. „Flachdachbegrünung“) und (neben ihrer Bedeutung für die Verbesserung des Kleinklimas) eine zweite, rein optische Maßnahme zur architektonisch-städtebaulichen Aufwertung insbesondere des Einzelhandelsstandortes an der Bamlerstraße darstellt.

Flachdächer werden aber nicht nur für den Einzelhandelsstandort an der Bamlerstraße, sondern für das gesamte Plangebiet gefordert – damit nicht nur für das SO-Gebiet, sondern auch für das GE-Gebiet; somit wird auch für das GE-Gebiet die gewünschte architektonisch-städtebauliche Quartiersaufwertung sichergestellt.

2.2. Äußere Gestaltung von Werbeanlagen

Für Werbeanlagen ist eine Höhenbeschränkung von 73,00 Meter über Normalnull festgesetzt. Die Höhenbeschränkung für Werbeanlagen erfolgt damit analog zur Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen (siehe textliche Festsetzung II.2. sowie Kapitel VII. Punkt 1.2. „Maß der baulichen Nutzung“). Damit wird gewährleistet, dass Werbeanlagen nicht über ein als städtebaulich verträglich angesehenes Maß über die vorhandene bzw. planungsrechtlich zulässige Bebauung im Plangebiet und dessen Nachbarschaft hinausragen (zur Begründung der Marke von 73,00 Meter siehe wiederum Kapitel VII. Punkt 1.2.). Darüber hinaus war bei der Festsetzung einer Höhenbeschränkung für Werbeanlagen zu bedenken, dass sich das Einkaufszentrum gemäß „Masterplan Einzelhandel“ an einem nicht integrierten Standort befindet (siehe Kapitel VI. „Städtebauliches Konzept“, Punkt 3.A. „Zentrenverträglichkeit“) – ungezügelter Werbung, zum Beispiel mit Hilfe von weit über die Umgebungsbebauung hinausragenden Pylonen, würde dem Einzelhandelsstandort an der Bamlerstraße eine Bedeutung beimessen, die ihm nicht zukommt bzw. nicht zukommen soll.

Zusätzlich zur Höhenbeschränkung ist im Plangebiet die Gestaltung von Werbeanlagen durch den Ausschluss von solchen mit wechselndem oder bewegtem Licht eingeengt. Dieser Ausschluss erfolgt im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit angrenzender Wohngebiete. Wechselnde oder bewegte Lichter (auch „blinkende Lichter“ oder „laufende Bilder“ genannt) können zu unerwünschten Beeinträchtigungen der „Feierabend- und Nachtruhe“ in den Wohngebieten füh-

ren; zur Vermeidung dieser Beeinträchtigungen sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht daher ausgeschlossen.

3. Hinweise

A. Relevante Unterlagen

Neben den einschlägigen Gesetzen basieren die einzelnen planungsrechtlichen Festsetzungen auf anderen unterschiedlichen Regelwerken; der Hinweis Nr.1 auf die für jedermann bestehende Möglichkeit zur Einsichtnahme sämtlicher bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlässe, technischen Regelwerke, DIN-Normen und sonstigen Vorschriften dient dem Nachvollziehen der durchgeführten Planung.

B. Gutachten

Gemäß Hinweis Nr.2 werden alle im Zusammenhang mit dem Planverfahren angefertigten Gutachten (die im Übrigen, genau so wie der Plan und die Planbegründung öffentlich eingesehen werden können) aufgezählt, um die durchgeführte Planung für jedermann nachvollziehbar zu machen.

C. Städtebaulicher Vertrag

Zur Konkretisierung und zur Durchsetzung der gewünschten architektonisch-städtebaulichen Aufwertung der bestehenden Gebäudesubstanz im sogenannten „Kaufpark Bamlerstraße“ (siehe Kapitel II. „Anlass der Planung und Entwicklungsziele“) wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen Investor und Stadt geschlossen, der einen Anforderungskatalog enthält, welcher - unter Wahrung der gewünschten hohen Flexibilität bei der Verteilung der unterschiedlichen Warensortimente und ihrer Verkaufsflächen - gestalterische Anforderungen zur architektonisch-städtebaulichen Aufwertung formuliert – denn die im Plan enthaltenen „gestalterischen Festsetzungen“ (nach §86 BauO NW) genügen nicht, um das Ziel einer architektonisch-städtebaulichen Aufwertung zu erreichen. Der Hinweis Nr.3 auf diesen Vertrag dient wiederum dem Nachvollziehen der durchgeführten Planung.

Darüber hinaus wurde vereinbart, wie und wann die Leistungsfähigkeit des signalisierten Straßenknotenpunktes Bamlerstraße/ Feilenstraße/ Kleine Hammerstraße zu überprüfen ist – mit dem Ziel, die im Verkehrsgutachten aufgeworfene Frage zur Beibehaltung bzw. ggfs. notwendigen Anpassung des geschalteten Signalprogramms zu klären - wobei auch geregelt ist, dass im Falle einer notwendigen Anpassung die Kostenübernahme durch den Verursacher erfolgt.

Schließlich enthält der Vertrag Vereinbarungen zur Berücksichtigung der das Plangebiet berührenden Hochspannungsfreileitung.

D. Umgang mit Bodendenkmälern

Im Plangebiet wurden bisher keine systematischen Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potentials durchgeführt; gleichwohl kann bei der Durchführung von Erdarbeiten die Entdeckung von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde in den Plan ein Hinweis (Nr.4) zum Umgang mit gegebenenfalls auftretenden archäologischen Bodenfunden und Befunden aufgenommen.

E. Altlasten

Die vorhandenen Altlastenverdachtsflächen (siehe Kapitel V. „Bestandsbeschreibung“, Unterpunkt 5. „Altlasten“) sind im Plan kenntlich gemacht. Der Hinweis auf eventuelle Auflagen und Nebenbestimmungen im nachgeschalteten Genehmigungsverfahren dient der frühzeitigen Information potentieller Bauantragsteller

F. Bergbau

Das Plangebiet liegt über auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern. Der in den Plan aufgenommene Hinweis auf notwendige Sicherungsanfragen dient – unabhängig von Frage, ob eine Steinkohleförderung hier jemals aufgenommen wird - der frühzeitigen Information potentieller Bauantragssteller und der am Baugenehmigungsverfahren einschlägig beteiligten Stellen.

G. Baumschutzsatzung

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

H. Grundwassermessstelle

Dieser Hinweis dient dem Erkennen der im Plangebiet vorhandenen Grundwassermessstelle.

I. U-Bahn-Röhre

Das Plangebiet wird in seinem östlichen Bereich von einer U-Bahn-Strecke berührt. Bei Tiefbauarbeiten in diesem Bereich ist es zu vermeiden, dass hiervon die U-Bahn-Röhre in Mitleidenschaft gezogen wird. Der Hinweis auf diesen Umstand dient dem frühzeitigen Erkennen dieser Problematik.

K. Blindgängerverdachtspunkt

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, über dem im zweiten Weltkrieg Bomben abgeworfen wurden. An der gemäß Gauß-Krüger-Koordinatensystem mit dem Rechtswert 2569561,62 und dem Hochwert 5704731,83 definierbaren Örtlichkeit befindet sich entsprechend der Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung in Düsseldorf der Blindgängerverdachtspunkt 1035. Dieser Punkt ist im Bebauungsplan eingezeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass in einem Umkreis von 10 Metern um diesen Verdachtspunkt keine Tiefbauarbeiten durchgeführt werden dürfen, solange die Verdachtsstelle nicht überprüft ist.

L. Im Hinblick auf Bombenblindgänger nichtausgewerteter Bereich

Die Auswertung des Plangebietes im Hinblick auf Bombenblindgänger aus der Zeit des zweiten Weltkrieges war dem Kampfmittelbeseitigungsdienst wegen Trümmerschutt teilweise nicht möglich. Dieser sogenannte „nichtausgewertete Bereich“ ist durch Signatur kenntlich gemacht. In diesen Bereich liegt ein „diffuser Kampfmittelverdacht“ vor, wo die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Deshalb sind in diesem Bereich bei baulichen Maßnahmen mit erheblichen Erdingriffen sämtliche Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Somit wird darauf hingewiesen, dass bei Ausubarbeiten mittels Erdbaumaschinen eine schichtweise Abtragung um 50 cm sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie Verfärbungen oder Inhomogenitäten empfohlen wird. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Erdbauarbeiten sofort einzustellen sind, wenn Kampfmittel gefunden werden; in solch einem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Sollen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen erfolgen, wie sie bei Rammarbeiten, Pfahlgründungen o.ä. entstehen können, wird eine vorangehende Sicherheitsdetektion notwendig. (Einzelheiten hierzu sind dem „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf“ zu entnehmen; dieses Merkblatt liegt dem Ordnungsamt der Stadt Essen vor und kann dort eingesehen werden.)

4. Nachrichtliche Übernahme

Zum Ausschluss von Gefahren im Hinblick auf die das Plangebiet berührende 110 KV-Hochspannungsfreileitung dient ein 38,00 Meter breiter Schutzstreifen; innerhalb dieses Schutzstreifens ist aus Sicherheitsgründen die Höhe baulicher Anlagen - abweichend von der allgemein geltenden Beschränkung auf max. 73,00 Meter - nach Maßgabe des Leitungsträgers auf 69,00 Meter westlich von „Mast 1“ und auf 68,00 Meter östlich von „Mast 1“ beschränkt. Der sich so ergebende Sicherheitsabstand zwischen Leitung und Bebauung soll einerseits verhindern, dass die einzelnen (je nach Temperatur und Witterung unterschiedlich stark durchhängenden) Leitungsseile Gebäude berühren und dadurch beschä-

dig werden und andererseits ausschließen, dass Menschen dieser Leitung zu nahe kommen; diese nämlich würden durch einen wie auch immer gearteten, im kritischen Bereich liegenden Kontakt mit den die einzelnen Leitungsstränge umgebenden Magnetfeldern und deren Sogwirkung einer hochgradigen Gefährdung (Tod durch Verbrennung) ausgesetzt sein.

VIII. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte/ Flächenbilanz)

- Plangebietsgröße	47.186 m ²
- Größe des Sondergebietes (SO)	36.060 m ²
- Größe des Gewerbegebietes (GE)	7.963 m ²
- Größe der Straßenverkehrsflächen	3.163 m ²
- Größe der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Teilmenge von SO und GE)	2.181 m ²

IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Die Nutzungseinschränkung des Baugebietes durch die Reglementierung künftiger Einzelhandelsansiedlung greift in die Eigentumsrechte der Grundbesitzer ein.

In der Abwägung der Belange setzt sich - gegenüber dem privaten Interesse der weiteren uneingeschränkten Grundstücksnutzung - das öffentliche Interesse an der Steuerung der Einzelhandelsansiedlung und am Schutz vorhandener Gewerbegebiete durch, mit der Intention, die Ziele des „Masterplanes Einzelhandel“ umzusetzen, womit grundsätzlich eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und im Sinne der Belange der Wirtschaft eine nachfrageangepasste flexible Verfügbarkeit von Reserveflächen für das produzierende Gewerbe und für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe erreicht werden soll.

Der Entwicklung eines städtebaulichen Missstandes wird somit vorgebeugt. Daneben wird – für den als „Sondergebiet“ festgesetzten Teilbereich des Plangebietes und durch eine vertraglich geregelte Vereinbarung zwischen Stadt und Investor – eine architektonisch-städtebauliche Aufwertung des Einzelhandelsstandortes an der Bamlerstraße erreicht.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf schafft zwar die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Vorhaben - nach Anlage 1, Nummer 18.8 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - für das eine allgemeine „Vorprüfung des Einzelfalls“ durchzuführen ist; nach überschlägiger Prüfung – unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des UVPG genannten Kriterien – wird der B-Plan jedoch voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben, die nach §2 Abs.4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

X. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

XI. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) stellt für das Plangebiet überwiegend „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) für zweckgebundene Nutzungen“ und „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet, großflächiger Einzelhandel“ dar (siehe Kapitel IV. „Planungsrechtliche Situation“, Punkt 2 „Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)“). Somit ist der Bebauungsplan aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1/09 „Bamlerstraße/ Assmannweg“ gelten ihm entgegenstehende, früher getroffene Regelungen als aufgehoben.

Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13/85 „Bamlerstraße/ Hilgerstraße“ sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13/85 „Bamlerstraße/ Hilgerstraße“, soweit sie den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes betreffen.

XIII. Kosten und Finanzierung

Es entstehen keinerlei Kosten für den städtischen Haushalt.

Amt für Stadtplanung
Und Bauordnung

Geschäftsbereich
Planen

Thomas Franke
Amtsleiter
stand

Hans Jürgen Best
Geschäftsbereichsvor-