

Bebauungsplan Nr. 5/14 „Pläßweidenweg“

Stadtbezirk: VII
Stadtteile: Horst, Steele

Begründung*

vom: 20. November 2018

Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch

*Rechtsgrundlage: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



Inhalt:

I.	Räumlicher Geltungsbereich	5
II.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	6
1.	Anlass der Planung	6
2.	Entwicklungsziele	6
III.	Planverfahren	7
IV.	Planungsrechtliche Situation	8
1.	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	8
2.	Bebauungspläne	8
3.	Sonstige Planungen	8
V.	Bestandsbeschreibung	10
1.	Städtebauliche Situation	10
2.	Verkehr	11
2.1.	Motorisierter Individualverkehr	11
2.2.	Öffentlicher Personennahverkehr	11
3.	Technische Infrastruktur	11
3.1.	Entwässerung	11
3.2.	Versorgung	11
4.	Natur, Landschaft und Artenschutz	11
5.	Boden und Wasser	12
6.	Klima und Lufthygiene	13
7.	Bergbau	13
8.	Kampfmittel	14
9.	Altlasten	14
10.	Lärm	14
VI.	Städtebauliches Konzept	15
1.	Entwurfsbeschreibung	15
1.1.	Bebauungskonzept	15
1.2.	Grün und Freiflächen	16

1.3.	Erschließung	16
1.4.	Entwässerung	17
2.	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	17
2.1.	Solargewinnung	18
2.2.	Klimafolgeanpassung	18
3.	Auswirkungen der Planung	18
3.1.	Städtebau	18
3.2.	Verkehr	19
3.3.	Grün- und Freiflächen	21
VII.	Planinhalt	22
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-3 BauGB)	22
1.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	22
1.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	25
1.3.	Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	25
1.4.	Verkehr, Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	25
1.5.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	26
1.6.	Natur, Landschaft und Begrünung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	26
2.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	29
2.1.	Maßnahme zum Schutz der Natur	29
3.	Nachrichtliche Übernahmen	29
4.	Hinweise	30
4.1.	Relevante Unterlagen	30
4.2.	Gutachten	30
4.3.	Städtische Satzungen	31
4.4.	Umgang mit Bodendenkmälern	31
4.5.	Einleitung von Grundwasser	31
4.6.	Altlastenverdachtsflächen	31
4.7.	Umgang mit anfallendem Bodenaushub	31
4.8.	Kampfmittel	32
4.9.	Bauhöhen	32
4.10.	Grundwassermessstellen	32
4.11.	Löschwasserversorgung	32
VIII.	Städtebauliche Kenndaten	33
IX.	Umweltauswirkungen	34
1.	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung	34
2.	Schutzgut Tiere, Pflanzen, sowie biologische Vielfalt und Landschaft (einschl. Artenschutz)	37
3.	Schutzgut Boden	38

4.	Schutzgut Wasser	38
5.	Schutzgut Klima	39
6.	Lufthygiene	39
X.	Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	40
XI.	Bodenordnung	40
XII.	Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)	42
XIII.	Überlagerung bisheriger rechtsverbindlicher Festsetzungen	43
XIV.	Kosten und Finanzierung	44

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Nach Aufgabe der Nutzung des bestehenden Sportplatzes Pläßweidenweg stehen dort Erweiterungsflächen für ein Gewerbegebiet zur Verfügung. Ein im Plangebiet bereits bestehender Betrieb und mehrere angrenzende Betriebe haben bereits Absichten geäußert sich zu vergrößern, neue Betriebe können sich ansiedeln. Die Flächen eines inzwischen stillgelegten Pumpwerkes des Ruhrverbandes stehen ebenfalls für neue Nutzungen zur Verfügung. Angrenzende Kleingartenflächen werden aufgegeben und sind in die Planung einzubeziehen.

Zwischen dem stillgelegten Pumpwerk am Pläßweidenweg und dem Regenüberlaufbecken Eibergbach (Ruhrau, außerhalb des Geltungsbereiches) verläuft ein alter sanierungsbedürftiger Abwasserkanal, der bei einer Neuverlegung auch eine neue Trassenführung erhalten soll, die möglichst die bauliche Neunutzung der Sportplatzfläche nicht unnötig erschwert, indem sie die Fläche zerschneidet. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Essen bzw. des Ruhrverbandes.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 13/80 „Gewerbegebiet Ruhrau“. Im betroffenen Bereich setzt der Bebauungsplan eine Umgehungsstraße und eine Grünfläche fest. Beide Projekte sind aktuell nicht mehr Ziel der Planung, so dass für eine verbindliche Alternativplanung für diesen Teilbereich die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig ist.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) hat in seiner Sitzung am 21.05.2015 einen Allgemeinen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet gefasst.

2. Entwicklungsziele

Aufgrund aktueller Entwicklungen im Bereich des aufgegebenen Sportplatzes Pläßweidenweg sowie aufgrund eines erheblichen Gewerbeflächenmangels, insbesondere im südöstlichen Stadtgebiet Essens, soll nun für einen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes 13/80 ein gesonderter Bebauungsplan erarbeitet werden, der dieses Plangebiet einer geordneten gewerblichen Nutzung für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben, Handwerksbetrieben und Betrieben des produzierenden Gewerbes zuführt.

Der gesamte südliche und hier insbesondere der südöstliche Stadtbereich Essens leidet unter einem erheblichen Gewerbe- und Industrieflächenmangel. Eine Veröffentlichung der Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft zu Gewerbebeständen 2015/2016 auf Essener Stadtgebiet (Standort Essen-Gewerbebestände 2013/2014 und 2015/2016 EWG), dokumentiert diesen Missstand, zeigt aber auch, dass mit der Entwicklung des Gewerbebestands Kleine Ruhrau/Horster Straße in Verbindung mit dem bereits bestehenden Gewerbegebiet Ruhrau und nunmehr der Arrondierung des Pläßweidenwegs, ein wertvoller Gewerbebestandort entstehen kann.

III. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird 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 der Planung wird die städtebauliche Wiedernutzung des ehemaligen Sportplatzes Pläßweidenweg, sowie der Fläche des ehemaligen Pumpwerks ermöglicht, sie stellt somit einen sinnvollen Beitrag zur Innenentwicklung dar.

Das Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Prüfung kann jedoch in einem Angebotsbebauungsplan nicht abstrakt alle denkbaren Varianten einer bauplanerischen Festsetzung berücksichtigen. Hier weist der Bebauungsplan kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG aus.

„Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ist nicht nach dessen Abs. 1 Satz 4 wegen Unterlassen einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgeschlossen, wenn es sich hinsichtlich etwaiger UVP-pflichtiger Gewerbeansiedlungen lediglich um eine Angebotsplanung ohne konkrete planerischen Festsetzungen handelt, deren nähere Prüfung einem künftigen Genehmigungsverfahren vorbehalten bleiben kann.“ (OVG Koblenz Ur. v. 8. 6. 2011–1 C 11 239/10)

Das Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Außerdem dürfen bestimmte Größen der Grundfläche nicht überschritten werden. Die zulässige Grundfläche, die im Bebauungsplan festgesetzt werden soll, liegt insgesamt unter 20.000 m².

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich von Störfallanlagen. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Plangebiet ist die Ansiedlung wohnverträglicher und nicht störender Gewerbebetriebe geplant, insbesondere auch unter Berücksichtigung der das Plangebiet umgebenden Wohnbebauung. Ein grundsätzlicher Ausschluss von Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, wurde nicht vorgenommen. Mangels einer konkreten Planung wird bei einer evtl. Neuansiedlung von Störfallbetrieben im Plangebiet die Berücksichtigung angemessener Abstände in das Genehmigungsverfahren verlagert.

Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, sollen in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 nicht angesiedelt werden. Allein durch die Gliederung nach Abstandserlass gemäß Festsetzung 1.1.1.1 dürften Störfallbetriebe ausgeschlossen sein. Von daher wurde auch keine textliche Festsetzung fixiert, die durch eine Einzelfallprüfung die Möglichkeit einer Ansiedlung offen hält.

Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Natura2000-Gebieten vor.

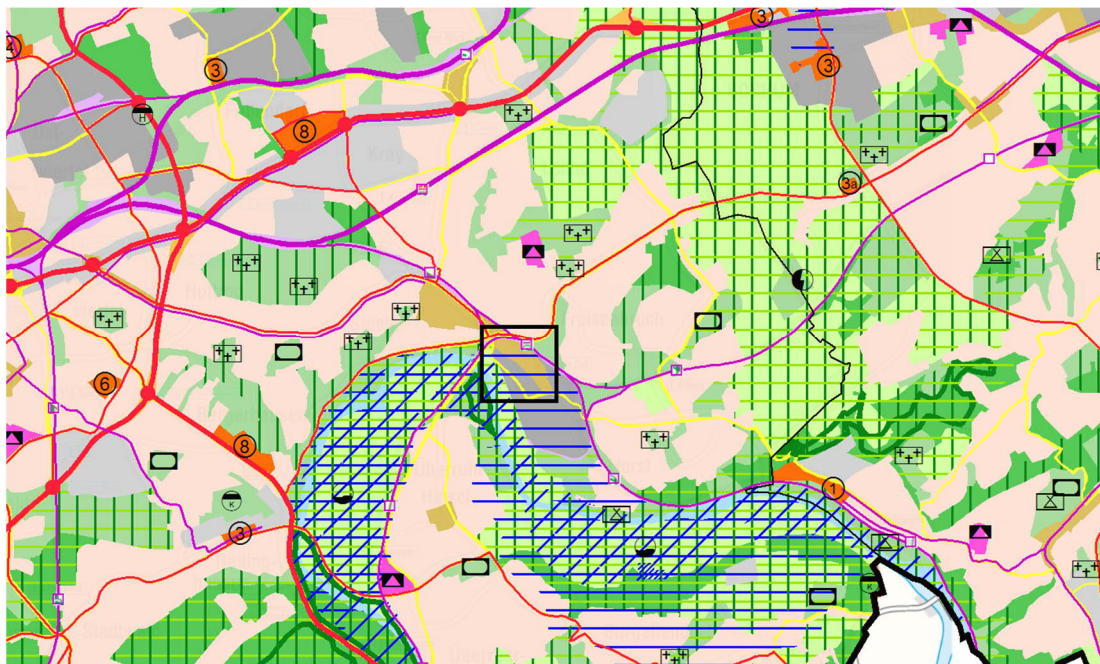
IV. Planungsrechtliche Situation

1. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen ist am 03.05.2010 wirksam geworden. Er übernimmt seitdem 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 regionalplanerische Teil des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) stellt das Plangebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“, „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ und als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar. Darüber hinaus ist der Bereich als „Grundwasser- und Gewässerschutz (Zone III A)“ dargestellt.

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Bebauungsplans auf flächennutzungsplanerischer Ebene „Gemischte Bauflächen“, „Gewerbliche Bauflächen“, „Grünflächen“ sowie „Flächen für die örtlichen Hauptverkehrswege“ dar. Gemäß diesen Darstellungen ist der Bebauungsplan aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

2. Bebauungspläne

Für den Bereich des Plangebietes besteht Planungsrecht im Sinne des § 30 (1) BauGB durch den Bebauungsplan Nr. 13/80 „Gewerbegebiet Ruhrau“ vom 28.10.1983.

3. Sonstige Planungen

Masterplan Einzelhandel 2011

Der Masterplan Einzelhandel 2011 der Stadt Essen ist als sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen etwa 500 Meter südöstlich des B-Zentrums Essen Steele, etwa 700 Meter südwestlich des zentralen Ver-

sorgungsbereichs Freisenbruchstraße (E-Zentrum) und etwa 1400 Meter nordwestlich des Nahversorgungszentrums Dahlhauserstraße (D-Zentrum).

Landschaftsplan Essen

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans Essen.

V. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Im Zentrum des Plangebiets liegt der aufgegebenen Sportplatz, an den sich nordwestlich und südöstlich eine Kleingartenanlage anschließt. Im nordwestlichen Geltungsbereich befindet sich die Fläche des inzwischen stillgelegten Pumpwerkes des Ruhrverbandes. Erst außerhalb des Plangebiets besteht entlang des Pläßweidenwegs eine straßenbegleitende, ein- bis zweigeschossige Bebauung vorwiegend mit Wohnhäusern. Benachbart zu dieser Wohnbebauung befindet sich im Plangebiet lediglich ein Gewerbebetrieb, eine Firma für Automatisierungstechnik.

Am 27.09.2015 beschloss der Rat der Stadt Essen die Fläche des ehemaligen Sportplatzes aufgrund der aktuellen politischen Entwicklungen als Standort für die Unterbringung von Flüchtlingen zu nutzen. Dort wurden in der Zwischenzeit Zelte mit rund 400 Plätzen plus Versorgungseinrichtungen errichtet. In der Ratssitzung am 27.01.2016 hat der Rat der Stadt Essen empfohlen, die Fläche des ehemaligen Sportplatzes mit festen, einfachen Flüchtlingsunterkünften für ca. 100 Personen zu bebauen. Eine Entscheidung hierzu wurde in der Ratssitzung am 24.02.2016 gefasst.

In seiner Sitzung am 23.11.2016 hat der Rat der Stadt Essen beschlossen, die Aktivitäten zum Bau von Flüchtlingsunterkünften auf dem Standort Pläßweidenweg einzustellen. Mit Beschluss vom 23.11.2016 beauftragte der Rat der Stadt Essen die Verwaltung gemeinsam mit der Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH, die Fläche Pläßweidenweg zu Gewerbebezwecken zu entwickeln und zu vermarkten. Dieser Auftrag entspricht der Zielsetzung des laufenden Bebauungsplanverfahrens. Die Zelte auf dem ehemaligen Sportplatz wurden in der Zwischenzeit entfernt, so dass die Fläche wieder in Gänze zur Verfügung steht.

Auch die Fläche des ehemaligen Pumpwerks war Bestandteil der Überlegungen zur Unterbringung von Flüchtlingen. Allerdings hätte die Baufreimachung der ehemaligen Ruhrverbandsfläche aufgrund noch vorhandener Fundamente eine längere Zeit in Anspruch genommen, so dass es dort nicht zu einer Nutzung für Flüchtlingsunterkünfte kam.

Das Plangebiet liegt nördlich des Gewerbegebiets Ruhrau, ca. 500m entfernt vom B-Zentrum Steele. Die Ruhrau selbst ist im näheren Umfeld geprägt von gewerblichen Nutzungen. Entlang der Straße Ruhrau, befinden sich Betriebe unterschiedlichster Prägung. Neben Handwerksbetrieben wie Sanitärfachbetrieben, Schlossereien, Karosseriewerkstätten, Autolackierereien und Tischlereien, sind dort auch Einzelhandelsbetriebe ansässig. Hierzu zählen Betriebe mit den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel (incl. Getränke), Drogerie, Kosmetik, sowie als Nebensortimente und Aktionsware Medien (Unterhaltungselektronik; Tonträger; Computer und Kommunikationselektronik), Zoofachhandel sowie Textilien, vor allem aber Kraftfahrzeuge und Zubehör.

2. Verkehr

2.1. Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Ruhrau sowie über die Dahlhauser Straße erschlossen und ist gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Henglerstraße/Westfalenstraße und die Ruhrallee ist die Bundesautobahn A52 über die Anschlussstelle Essen Bergerhausen / Kupferdreh erreichbar. In nordwestlicher Richtung kann die Essener Innenstadt über die Steeler Straße erreicht werden. Das D-Zentrum Dahlhauser Straße in Horst kann von der Ruhrau übergehend in die Dahlhauser Straße erreicht werden, das D-Zentrum Freisenbruch über die Bochumer Landstraße. Das Straßennetz im Plangebiet dient lediglich der inneren Erschließung.

2.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist gegeben. In nur wenigen Gehminuten ist das Plangebiet an die Bahnhöfe Essen-Steele S-Bahnhof sowie an Essen-Steele Ost angebunden. In Essen-Steele S-Bahnhof verkehren die S-Bahn-Linien S1, S3, sowie S9 in der Hauptverkehrszeit im 20 Minuten Takt, Steele Ost wird ebenfalls von den Linien S1 und S3 im 20 Minuten Takt bedient. Die Bahnhöfe sind ebenfalls über die Niederflurbuslinie 164 miteinander verbunden.

Auf der Straße Ruhrau verkehrt während der Hauptverkehrszeit die Niederflurbuslinie 164 im 10-Minuten-Takt und bedient die Haltestellen Pläßweidenweg, Ruhrau, Wisthoff (Geresheimer) und Eisenwerk. Die Niederflurbuslinie 167, die den Stadtteil Steele und den Horster S-Bahnhof verbindet bedient ebenfalls diese Haltestellen jedoch nur einmal in der Stunde. Die Niederflurbuslinie 184 verbindet den Stadtteil Steele und seine Stadtteilhaltestellen mit dem S-Bahnhof Steele im 10 Minuten Takt. Diese Linie bedient allerdings nur die Haltestelle Pläßweidenweg.

3. Technische Infrastruktur

3.1. Entwässerung

Das Mischwasser wird nach Norden in einen Stauraumkanal abgeleitet. Die Kanalanlage unter dem Sportplatz ist eine dem Ruhrverband gehörende Entwässerungsanlage, diese dient jedoch nicht der Entwässerung des Gebietes selbst.

3.2. Versorgung

Die erforderlichen Versorgungseinrichtungen sind im Plangebiet vorhanden.

4. Natur, Landschaft und Artenschutz

Das Plangebiet ist in Teilen versiegelt. Eine Versiegelung liegt im Straßenraum und auf den bebauten Flächen vor. Ein Großteil des Geltungsbereichs wird von dem aufgegebenen Sportplatz (Hartplatz) eingenommen, der während der Nutzung als Zeltort für Flüchtlinge teilweise versiegelt war. Auf den Grundstücken der Kleingartenanlage befinden sich wenige kleinere Lauben. Der Großteil der Parzellen wurde früher als Gärten genutzt. Dort befinden sich Rasenflächen, Beete sowie Sträucher und Bäume. Auch das Grundstück des ehemaligen Pumpwerkes ist teilweise versiegelt. Allerdings befinden sich hier, durch den Bewuchs nicht sichtbar, die Fundamente des ehemaligen Pumpwerkes.

Eine Artenschutzprüfung ist entbehrlich. Diese soll jeweils im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Die bestehenden Bäume sind laut Baumschutzsatzung zu erhalten oder ggfs. zu ersetzen.

5. Boden und Wasser

Das Plangebiet befindet sich derzeit in keinem nach § 76 WHG in Verbindung mit § 112 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG), für das besondere Schutzvorschriften gelten (§ 78 WHG).

Wasserschutzzonenbelange / Trinkwassergewinnung

Im Regionalplan (RFNP) ist die betroffene Fläche als Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz (Näheres Einzugsgebiet i.S. der Wasserschutzzone (WSZ) I - III A) dargestellt. Das Plangebiet liegt in der geplanten WSZ III A1. Aufgrund der Lage in einer Wasserschutzzone ergeben sich Einschränkungen und strengere Anforderungen für die gewerbliche Nutzung der Flächen.

Laut Regionalplan sind die dargestellten Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz vor Nutzungen zu schützen, die die Gewässerbeschaffenheit beeinträchtigen können.

Verbotene Tatbestände für die Bereiche der WSZ III A1 im Hinblick auf Grundwasser- und Gewässerschutz sind im Folgenden:

- keine über die Siedlungsbereiche bzw. sondierten Standorte für die zukünftige Siedlungsentwicklung hinausgehenden großflächigen Versiegelungen,
- keine wassergefährdenden Anlagen errichten,
- keine Fernleitungen mit hohem Gefährdungspotential verlegen,
- keine Abfallentsorgungsanlagen oder Bergehalden errichten,
- keine Kläranlagen bauen und
- keine Nassabgrabungen sowie grundwassergefährdenden Trockenabgrabungen mehr zulassen.

Werden Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz von Siedlungsbereichen überlagert, ist der wasserwirtschaftliche Vorsorgegrundsatz in der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen.

Im Planbereich befinden sich die Grundwassermessstellen 7501/02, 7501/05, 7501/04 und 7501/19. Diese werden zur Überwachung des Grundwassers im Rahmen des städtischen Grundwasseruntersuchungsprogramms „Essener Ruhrtal“ genutzt und sind daher möglichst zu erhalten.

Bezüglich der im Rahmen der bilateralen Abstimmung durch Anwohner berichteten Überschwemmungen bei Starkregen wurden von Seiten der zuständigen Wasserbehörde keine Hinweise gegeben.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Ein Gewässer ist nicht vorhanden. Es wird daher davon ausgegangen, dass es sich um ein temporäres Ereignis bei Starkregen handelt, bei dem das Kanalnetz das Wasser nicht aufnehmen kann.

Es wird weiterhin empfohlen zu prüfen, ob es möglich ist Flächen auszuweisen, die für den temporären Rückhalt von Wasser geeignet werden. Die privaten Grundstücke sollten in jedem Fall verpflichtet werden den Überflutungsnachweis nach DIN 1986 zu erbringen. Dies kann auch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen. Bei Überbauung der Grundstücke liegen die Untersuchung des Baugrunds sowie die Ausgestaltung der Keller in der Verantwortung der Grundstückseigentümer.

Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind bis zur Festsetzung der regulären Verordnung die Bestimmungen der Musterschutzzonenverordnung bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung zu berücksichtigen.

Die gewerbliche Nutzung ist auf Betriebe und Branchen, von denen keine Gefährdung oder nachteilige Beeinträchtigung der Grundwasserqualität ausgeht, zu beschränken. Eine solche Nutzungseinschränkung kann durch den Ausschluss der Abstandsklassen I bis VII gemäß Abstandserlass 2007 erreicht werden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von öffentlichen und gewerblichen Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Aufgrund des hohen Gefahrenpotenzials dieser Abwässer für die Trinkwassergewinnung, insbesondere aus hygienischer Relevanz und vor dem Hintergrund der vorhandenen anthropogenen Auffüllungen bzw. Altablagerungen, ist das Niederschlagswasser über den öffentlichen Abwasserkanal abzuleiten.

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen dürfen generell nur Baustoffe verwendet werden, die keine auswaschbaren wassergefährdenden Stoffe oder Beimengungen enthalten oder durch Umwandlung wassergefährdend wirken können. Sofern bei Erdarbeiten gewachsener unbelasteter Boden ausgehoben wird, ist dieser in der Regel an Ort und Stelle entsprechend seiner ursprünglichen Tiefenlage wieder einzubauen und zu verdichten. Das Anliefern und Verwenden von sauberen, schadstofffreien Böden aus anderen Lokalisationen ist auf ein Minimum zu beschränken. Es dürfen grundsätzlich keine Berge- oder Recyclingmaterialien bzw. keine Reststoffe, z. B. Aschen, verbaut werden, sofern sie nicht den im Runderlass des MUNLV beschriebenen "Anforderungen an den Einsatz von mineralischen Stoffen aus Bau-tätigkeiten (Recycling -Baustoffe) im Straßen- und Erdbau " entsprechen.

Bei der weiteren Planung des öffentlichen Fahrzeugverkehrs sind die "Richtlinien für bau-technische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten " (RiStWag) zu berücksichtigen.

6. Klima und Lufthygiene

Für den Planbereich ist in der synthetischen Klimafunktionskarte der Stadt Essen das Klimatop „Stadtrandklima“ ausgewiesen. Das Stadtrandklima zeichnet sich durch einen hohen Grünflächenanteil im Umfeld der Wohngebiete, relativ geringe Versiegelungsraten und durch die Nähe zu regionalen Ausgleichsräumen aus.

„In der Planungshinweiskarte der Klimaanalyse der Stadt Essen werden folgende Planungshinweise gegeben:

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt notwendige Maß.
- Gliederung der Bauflächen und betrieblichen Funktionsbereiche durch breite Pflanzstreifen.
- Begrünung von Flachdächern und Fassaden“

Das Verfahrensgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet, Teilgebiet Ruhrgebiet West, aber außerhalb der Umweltzone Ruhrgebiet. Grenzwertüberschreitende Schadstoffbelastungen der Luft sind im unmittelbaren Nahbereich des Bebauungsplans nicht identifiziert worden. Auf der Krayer Straße wurde jedoch eine Grenzwertüberschreitung hinsichtlich des Kfz-bedingten Luftschadstoffs Stickstoffdioxid (NO₂) ermittelt. Bei einer Erhöhung der Verkehrsmenge durch neue Gewerbeansiedlungen wird die Erhöhung der Luftschadstoffe aus Sicht der städtischen Umweltvorsorge- und Lärminderungsplanung als kritisch angesehen.“

Das Ruhrtal ist ein Kaltluftammelgebiet. Durch eine erhöhte Verkehrsbelastung kann es auch zu einer Schadstoffanreicherung kommen. Baulich ist darauf zu achten, dass es zu keiner Riegelbildung kommt, um so die Schadstoffanreicherung zu vermindern.

7. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Langenbrahm 11", über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Clara 11" sowie über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld "Neu Essen". Die Eigentümer der erloschenen Bergwerksfelder sind nicht mehr erreichbar.

Eigentümer des Bergwerksfeldes "Neu Essen" ist die MAN Aktiengesellschaft in München, vertreten durch die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen.

Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich der Planung ist der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau, nichts bekannt.

8. Kampfmittel

Laut Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf liefern Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann wohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

9. Altlasten

Teile des Plangebietes sind im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen unter den Kataster- Nrn.:

46/2.01 – Verfüllung Pläßweidenweg/Ruhrau (Gefährdungsabschätzung vorhanden)

46/2.02 – Verfüllung Pläßweidenweg (Gefährdungsabschätzung vorhanden)

34/2.21 – Verfüllung Henglerstraße/Grenoblestraße
erfasst.

46/3.04 – Gaswerk Dahlhauser Straße/Pläßweidenweg (Gefährdungsabschätzung vorhanden)

ohne Nr. – Sportplatz Pläßweidenweg (Untersuchungen vorhanden)

Für alle Flächen erfolgte eine vereinfachte Prüfung. Nach wie vor sind für keine der Flächen derzeit weitere Maßnahmen erforderlich.

10. Lärm

Der Kraftfahrzeugverkehr auf dem Pläßweidenweg sowie rückwärtig auf der Ruhrau kann zu Lärmimmissionen führen. Gleiches gilt für die neu hinzukommenden bzw. erweiterten Gewerbeansiedlungen. Des Weiteren kann es zu Lärmbelastungen durch die angrenzenden Bahnanlagen kommen.

Im Einzugsbereich des Plangebiets befinden sich 6 Lärmhotspots von deren Einfluss ca. 2000 Einwohner betroffen sind. Hierbei handelt es sich unter anderem um Lärmhotspots auf der Kraye Straße, der Bochumer Landstraße, der Dahlhauser Straße und der Steeler Straße. Auf der Kraye Straße sind Spitzenwerte von bis zu 80 dBA Umgebungslärm zu verzeichnen. Die Kraye Straße ist der Zubringer zur A40. Künftig kann allerdings durch die neue gebaute Anschlussstelle Frillendorf ein Abfluss über die gut ausgebauten, wenn auch in weiten Teilen Tempo 30 Zone, Schönscheidstraße erfolgen.

VI. Städtebauliches Konzept

1. Entwurfsbeschreibung

Nach Aufgabe der Nutzung des bestehenden Sportplatzes stehen dort Erweiterungsflächen für ein Gewerbegebiet zur Verfügung. Im Bereich des inzwischen stillgelegten Pumpwerkes und der Kleingartenanlagen stehen weitere Flächen zur Verfügung, so dass das Plangebiet einer geordneten gewerblichen Nutzung für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zugeführt werden kann.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 13/80 „Gewerbegebiet Ruhrau“. Im betroffenen Bereich setzt der Bebauungsplan eine Umgehungsstraße und eine Grünfläche fest. Beide Projekte sind aktuell kaum noch umsetzbar, so dass für eine verbindliche Alternativplanung für diesen Teilbereich die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig ist.



Auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes ist die Neuordnung des Grundstücks durch die Ansiedlung von wohnverträglichen und nicht störenden Gewerbebetrieben geplant. Gleiches gilt für die Flächen der Kleingartenanlage und des ehemaligen Pumpwerkes.

Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens zeigen, dass zur Lösung der angespannten verkehrlichen Situation die Vorhaltung von Verkehrsflächen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 13/80 erforderlich ist. Die festgesetzten Verkehrsflächen in der Ruhrau entsprechen weitgehend denen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13/80.

1.1. Bauungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung des überwiegenden Planbereichs mit Gewerbe- und Büronutzungen vor. Für die Umsetzung der Planung müssen sowohl der ehema-

lige Sportplatz, die Ruhrverbandsfläche und auch die Kleingartenanlage baureif gemacht werden.

Geplant ist die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben. Die Gebäude sollen maximal dreigeschossig geplant werden und Flachdächer erhalten, die begrünt werden sollen.

1.2. Grün und Freiflächen

An den Baugrenzen zum Pläßweidenweg hin, sowohl entlang des ehemaligen Sportplatzes als auch entlang der Fläche des ehemaligen Pumpwerks, sind Pflanzstreifen vorgesehen, welche als Randeingrünung den Übergang von den bebauten Flächen zum Straßenraum bestimmen.

Auf den Stellplatzflächen, zur der noch nicht spezifizierten Gewerbeplanung, sind Baumpflanzungen vorgesehen. Weiteres ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

Eine anteilige extensive Begrünung der Dachflächen trägt dazu bei, dass sich die geplanten Gebäude in den Landschaftsraum einfügen.

Für die Grünfläche im Süden des Pläßweidenwegs wurde die Festsetzung Öffentliche Grünfläche gewählt. Die Fläche kann als Arrondierungsfläche für den angrenzenden Grünzug betrachtet werden. Vom Pläßweidenweg Richtung Westen führt ein Fußweg (Treppenanlage) zu den dort befindlichen Einkaufsmöglichkeiten. Diese Fußwegeverbindung soll erhalten bleiben, da die Anwohner zwischen Pläßweidenweg und Dahlhauser Straße ansonsten weite Umwege in Kauf nehmen müssten. Die Lage des Fußweges auf städtischen Flächen kann weiterhin bestehen bleiben, allerdings in veränderter Trassenführung innerhalb der festgesetzten Grünanlage, um eine rückwärtige Grün- und Wegeverbindung zwischen Pläßweidenweg und dem Gewerbegebiet Ruhrau zu erhalten.

1.3. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Ruhrau aus über den Pläßweidenweg. Um die Anwohner der östlich angrenzenden Gebiete vor gewerblichen Durchgangsverkehren zu schützen, besteht optional die Möglichkeit, von Westen kommend, den Pläßweidenweg in einem Wendehammer enden zu lassen, der auch größeren Fahrzeugen, eine Wendemöglichkeit gibt, ohne private Einfahrten zu nutzen. Für den Bau des Wendehammers kann auf Flächen zurückgegriffen werden, die sich in städtischem Besitz befinden (und bereits im Bebauungsplan Nr. 13/80 als Verkehrsfläche festgesetzt sind).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde sowohl von Gewerbetreibenden des Pläßweidenwegs als auch von dessen Anwohnern der Wunsch nach einer durchgängigen Befahrbarkeit des Pläßweidenwegs geäußert. Da das der Offenlage zugrundeliegende Verkehrsgutachten lediglich die Unterbrechung des Pläßweidenwegs vorsah, wurde im Januar 2018 ein Ergänzungsgutachten in Auftrag gegeben, dass die Auswirkungen der durchgängigen Befahrbarkeit bei Umsetzung der Planung ermitteln sollte.

Ein Erweiterungsgutachten, das im Januar 2018 beauftragt wurde ermittelte die Auswirkungen einer durchgängigen Befahrbarkeit und kam zu folgenden Ergebnissen:

Für das ursprüngliche Gutachten war vom Verkehrsgutachter die verkehrliche Situation im Plangebiet mit gewerblicher Nutzung eines 3,02 ha großen Teilbereichs im „Gewerbegebiet Ruhrau“ unter der Annahme einer Sperrung des Pläßweidenwegs für den Durchgangsverkehr (Sackgasse) untersucht worden. Nun sollten die Auswirkungen einer Offenhaltung der Straße wie heute mit Verbindung von der Ruhrau bis zur Dahlhauser Straße betrachtet werden.

Hierfür wurden die eventuell zu erwartenden Schleichverkehre abgeschätzt und die allgemeinen Auswirkungen auf das Verkehrsgeschehen im Hinblick auf die Verkehrsqualität an

den Knotenpunkten Ruhrau/Pläßweidenweg und Ruhrau/Dahlhauser Straße sowie die Verkehrsannahmen zur Verkehrslärberechnung beurteilt.

Die Abschätzung der Auswirkungen ergab, dass die Durchfahrt Pläßweidenweg für Schleichverkehr grundsätzlich unattraktiv ist. Dies liegt an Einbauten zur Verkehrsberuhigung und zur Geschwindigkeitsdämpfung, an der Lage in einer Tempo 30-Zone, am Straßenverlauf, der zwei 90-Grad-Fahrbewegungen erforderlich macht, sowie am nicht möglichen Begegnungsverkehr, der ein gegenseitiges Ausweichmanöver erforderlich macht. In Fahrtrichtung Süd ist am Knotenpunkt Werneraue und Briefzeile jeweils die Vorfahrtsregel Rechts vor Links zu beachten.

Die geringen Anteile des derzeit gemessenen Durchgangsverkehrsanteils belegen die fehlende Attraktivität im Sinne einer „Schleichverkehrsstrecke“. Mit Erhöhung der Verkehrsmengen im Pläßweidenweg nach Umsetzung des B-Planes und Berücksichtigung der verkehrlichen Entwicklung ist eine weitere Erschwernis für den Durchgangsverkehr verbunden.

In Bezug auf die Verkehrsqualität an den Knotenpunkten wirkt sich die Änderung der Durchfahrtsmöglichkeit nur an den beiden Knotenpunkten Ruhrau/Pläßweidenweg und Ruhrau/Dahlhauser Straße im Übergang zur Straße Ruhrau aus. Die verkehrlichen Veränderungen an den beiden Knotenpunkten sind jedoch unbedeutend und ohne Auswirkungen auf die verkehrlichen Berechnungen zur Ermittlung der Verkehrsqualitätsstufen. Hier ergeben sich keine Veränderungen zu den bereits ermittelten Werten.

Im Fazit der ergänzenden Betrachtung ergibt sich auf Grundlage der Messungen von Fahrzeit und Anteil Durchgangsverkehr im Bestand, dass eine Nutzung des Pläßweidenwegs als Ausweichroute (Schleichverkehr) unattraktiv ist und nur in sehr geringem Umfang stattfindet. Überträgt man diese Ergebnisse auf die Verkehrsprognose des Planfalls 2035, so zeigen sich kaum wahrnehmbare Belastungsänderungen, die wiederum in den Berechnungen zur Verkehrsqualität oder in den Eingangsgrößen für Verkehrslärbetrachtungen keine Ergebnisveränderung bewirken.

Im Ergebnis steht somit der Nachweis, dass der Pläßweidenweg auch weiterhin durchgängig befahren werden kann und der Wendehammer als Parkplatz genutzt werden kann.

1.4. Entwässerung

Das Mischwasser wird über die vorhandenen Kanäle abgeführt.

2. Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Seit Anfang des Jahres 2007 wird weltweit massiv über die Folgen des Klimawandels diskutiert. Ein großer Teil des Treibhauseffektes und des damit verbundenen Klimawandels wird in den städtischen Ballungsräumen verursacht.

Die Bundesregierung hat auf den intensiv diskutierten Klimawandel und die gewachsene Erkenntnis der auch ökonomischen Vorteilhaftigkeit einer präventiven Klimaschutzpolitik mit einem umfangreichen integrierten Energie- und Klimaprogramm reagiert und damit die Vorreiterrolle Deutschlands im internationalen Klimaschutz unterstrichen.

Die Novellierung des BauGB von 2011, die zugleich einer der 39 Einzelpunkte des Eckpunktepapiers der Bundesregierung vom 6. Juni 2011 darstellte, gibt als neuen Planungsgrundsatz vor, dass durch Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung dem Klimawandel Rechnung zu tragen ist. Dieser Planungsgrundsatz ist in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend zu berücksichtigen.

Auch die Stadt Essen verfolgt schon seit vielen Jahren aktiv eine nachhaltige Energie- und Klimaschutzstrategie. Nachdem 1984 Rahmenvorstellungen zu einem örtlichen Energiekonzept formuliert wurden, hat die Stadt Essen in den 90er Jahren ein „Handlungskonzept zur

rationellen Energieverwendung und Umweltentlastung in Essen“ (Energiekonzept) aufgestellt und vom Rat beschließen lassen.

Mit dem Ratsbeschluss am 27.02.2008 hat die Stadt Essen noch einmal ihre Zielsetzung bekräftigt, den Klimaschutz in Essen zu verstärken, um die übergeordneten Zielsetzungen adäquat zu unterstützen. Das Integrierte Energie- und Klimakonzept (IEKK) wurde bis Ende 2008 erarbeitet und am 04.03.2009 vom Rat der Stadt Essen verabschiedet und ist nunmehr Bestandteil der „Dachmarke“ Klimawerkstatt Essen.

Eine Maßnahme des Integrierten Energie- und Klimakonzeptes der Stadt Essen (IEKK) ist der „Leitfaden für eine energetisch optimierte Stadtplanung“.

Mittels des Leitfadens sind städtebauliche Konzepte und Bebauungspläne im Rahmen der Verfahrensaufstellung hinsichtlich der Zielsetzungen zum Energie- und Klimaschutz zu überprüfen und zu bewerten. Insbesondere ist zu prüfen, wie sehr das Konzept vor dem Hintergrund des allgemeinen Klimaschutzes energetisch optimiert ist und inwieweit städtebauliche Voraussetzungen geschaffen werden, die dazu beitragen, den Energiebedarf zu reduzieren und das Klima zu schonen.

Bei der energetischen Überprüfung und Bewertung des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Entwurfes auf Grundlage des o. g. Leitfadens sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

2.1. Solargewinnung

Die im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen und im Bebauungsplan festgesetzten Flachdächer für die Baukörper der Gewerbe- und Büronutzung eignen sich sehr gut für die aktive Nutzung der Sonnenenergie: Es ist eine Aufständigung von Sonnenkollektoren mit einer optimalen Südausrichtung und einem optimalen Neigungswinkel möglich. Eine Kombination mit der festgesetzten Dachbegrünung ist möglich. Der Kühlungseffekt der Dachbegrünung kann dabei zu einer Erhöhung des Leistungsgrads der Solaranlagen führen.

2.2. Klimafolgeanpassung

Im Rahmen des Klimawandels ist mit einer Zunahme von Hitzebelastungen und Extremniederschlägen zu rechnen. Um die Folgen dieser Ereignisse zu mildern, sind Maßnahmen zur Klimafolgeanpassung zu treffen. Dazu gehören folgende Maßnahmen:

Hitzebelastung:

- Reduzierung der Versiegelung
- Anpflanzungen und Begrünungen

Extremniederschläge:

- Regenrückhaltung

Mit der Planung geht ein gegenüber der Ausgangssituation höherer Versiegelungsgrad einher. Durch die überwiegende Begrenzung der zulässigen überbaubaren Fläche auf 0,6, die Festsetzung von Pflanzgebotsflächen, der Anpflanzung von Bäumen auf Stellplatzflächen sowie einer extensiven Dachbegrünung werden die Folgen der Versiegelung jedoch gemindert. Über die Dachbegrünung kann ebenso zur Rückhaltung des Regenwassers beigetragen werden.

3. Auswirkungen der Planung

3.1. Städtebau

Durch die Planung können brachgefallene Flächen einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden, der Mangel an Gewerbeflächen wird reduziert. Wirtschaftsbetriebe können erweitert und angesiedelt werden, es entstehen neue Arbeitsplätze. Als Maßnahme der Innenentwick-

lung reduziert die Planung den Bedarf an Wirtschaftsflächen an anderer Stelle und dient so auch dem Schutz des Freiraums.

Mit der Realisierung der Planung ist eine gestalterische Aufwertung des Umfeldes verbunden.

3.2. Verkehr

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens für das Gebiet Pläßweidenweg in Essen-Horst wurde die Erstellung eines Verkehrsgutachtens beauftragt. Aufgabe der vorliegenden Untersuchung war u.a. der Nachweis der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes.

Räumlicher Umgriff des Untersuchungsgebietes

Bedingt durch die Lage des B-Plangebietes im Verkehrsnetz der Stadt Essen betrachtet das Gutachten zwei Bereiche:

Im nördlichen Bereich die Knotenpunkte Henglerstraße/Bochumer Landstraße/Grenoblestraße/ Ruhrau und Ruhrau/Pläßweidenweg

Im südlichen Bereich die Knotenpunkte Dahlhauser Straße/Horster Straße und Dahlhauser Straße/ Ruhrau

Als besondere Randbedingung wurden dabei auch die verkehrlichen Auswirkungen des höhengleichen Bahnübergangs der S-Bahnstrecke S3 (Steele-Ost – Horst) im Zuge der Dahlhauser Straße berücksichtigt.

Verkehrsbelastungen, Verkehrserzeugung und Planfälle

Das zukünftig zu erwartende Verkehrsaufkommen aus dem B-Plangebiet Pläßweidenweg ist abgeschätzt nach den einschlägigen Verfahren der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen (FGSV) und der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (HSVV).

Zur methodisch gesicherten Herleitung der zukünftig in einem Prognose-Planfall 2030 zu erwartenden Verkehrsbelastung wurden folgende Fälle ermittelt:

- Analysefall – Ausgangslage auf Basis der aktuellen Verkehrserhebungen
- Prognose-Nullfall – Berücksichtigung von benachbarten Vorhaben wie Ansiedlung der DHL-Logistikbasis und Bebauung Breloher Steig
- Prognose-Planfall 2030 – Überlagerung der Neuverkehre aus dem B-Plangebiet Pläßweidenweg

Insgesamt ist bei der vorgesehenen Nutzung von ca. 4.600 Kfz-Fahrten an Neuverkehr je Werktag (Summe der Mittelwerte aus Quellverkehr und Zielverkehr) auszugehen.

Hinweise zur Untersuchungsmethodik

Die verkehrliche Bewertung von Vorhaben der Bauleitplanung erfolgt auf Grundlage der Berechnung von Kennwerten des Verkehrsgeschehens, im Wesentlichen den möglichen Wartezeiten der Verkehrsteilnehmer und der Einordnung der Ergebnisse in Stufen der Verkehrsqualität (QSV) anhand eines Schulnotensystems (QSV A = sehr gut bis QSV F = ungenügend). Dabei gilt die Qualitätsstufe QSV D als allgemein anerkannte Zielgröße zur Bemessung von Verkehrsanlagen.

Die Verkehrsqualität wurde rechnerisch auf Basis des Handbuches für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) ermittelt, wobei dieses Verfahren eine vereinfachte Berechnungsmethodik für Einzelknotenpunkte darstellt.

Im vorliegenden Fall binden die untersuchten Knotenpunkte im nördlichen Bereich in ein Verkehrssystem mit dicht benachbarten Lichtsignalanlagen ein, im südlichen Bereich sind Einflüsse auf den Verkehrsablauf durch den höhengleichen Bahnübergang im Zuge der Dahlhauser Straße zu berücksichtigen. Deshalb erfolgte ergänzend eine computergestützte, mikroskopische Verkehrsfluss-Simulation mit einem Netzmodell für die Morgen- und Abendspitzenstunde, um so realitätsnähere Ergebnisse zu erhalten.

Fazit der Verkehrsuntersuchung für den Prognose-Planfall 2030

Im nördlichen Untersuchungsbereich lassen sich an den Knotenpunkten mit baulichen und betrieblichen Maßnahmen (Optimierung der Signalsteuerung, Einrichtung einer Lichtsignalanlage am Pläßweidenweg und Straßenausbau im Zuge der Ruhrau) auch für den Prognose-Planfall 2030 Verkehrsabläufe mit einer ausreichenden Verkehrsqualität realisieren.

Im südlichen Untersuchungsgebiet ist an den Knotenpunkten Horster Straße und Ruhrau eine mit heutigen Abläufen weitestgehend vergleichbare Verkehrsqualität zu erwarten. Bei üblichen Schrankenschließzeiten von 2 bis 3 Minuten am Bahnübergang Dahlhauser Straße wird sich lediglich am Knotenpunkt Horster Straße in der Nachmittagsspitze die Verkehrsqualität um eine Stufe auf den mangelhaften Wert QSV E verschlechtern. Bei einer extremen Schrankenschließzeit von ca. 8 Minuten kann der Rückstau auf eine Länge von ca. 650 bis 1.000 Meter anwachsen. Somit haben die Schrankenschließzeiten sowohl während der Morgen- als auch der Nachmittagsspitzenstunde nachvollziehbar einen negativen Einfluss auf die Verkehrsqualität, allerdings lösen sich die Rückstau kurzfristig wieder auf. Lediglich bei einer erhöhten, extremen Schrankenschließzeit mit einer maximalen Sperrzeit von ca. 8 Minuten sind die Auswirkungen auf die Verkehrsqualität länger anhaltend zu beobachten. Die Rückstaulängen liegen allerdings in beiden Fällen, sowohl bei einer üblichen als auch bei einer extremen Dauer der Schrankenschließung, durchaus in einer mit dem Bestand annähernd vergleichbaren Größenordnung.

Nächtliche Betriebszeiten sind im Gewerbegebiet nicht vorgesehen, also auch keine Lieferverkehre während der Nachtzeit. Der Ausschluss von Betrieben nach dem Abstandserlass lässt keine Betriebe zu, die die Wohnruhe erheblich stören.

Insgesamt ergeben sich durch die vorgesehenen Nutzungen bei maximaler Auslastung rund 4.600 Kfz-Fahrten je Werktag (Summe der Mittelwerte des Quellverkehrs und Zielverkehrs), davon entfallen rund 260 Fahrten auf Lkw-Fahrten je Werktag.

Ausgehend von den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Pläßweidenweg (Peutz Consult, Dortmund, August 2018) in Auftrag gegeben, die die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der im Plangebiet liegenden und angrenzenden Straßen- und Schienenverkehrswege gemäß den Vorgaben der RLS-90 sowie der Schall 03 ermittelte und bewertete.

Die Beurteilung der rechnerisch ermittelten Verkehrslärmimmissionen erfolgte im Hinblick auf die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 um im Falle einer Überschreitung Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

Darüber hinaus wurde die Verkehrslärmerhöhung an der bestehenden Bebauung im Umfeld des Bebauungsplans betrachtet und bewertet, sowie der Ausbau des Pläßweidenwegs und der Straße Ruhrau innerhalb des Plangebiets gemäß 16. BImSchV.

Ergebnis der Immissionsberechnungen nach DIN 18005 ist, dass in einem Teilbereich der Gewerbefläche GE2 die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete überschritten werden. Die Vergrößerung des Abstandes zwischen der Straße Ruhrau und den überbaubaren Flächen ist aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll. Auch aktive Schallschutzmaßnahmen kommen aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen nicht in Frage. Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

An der bestehenden Bebauung im Umfeld des Plangebiets liegen die Beurteilungspegel an zahlreichen Immissionsorten oberhalb der Schwelle von 70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts, ab der eine Gesundheitsgefahr nicht mehr ausgeschlossen werden kann. Jedoch sind in weiten Teilen des Umfelds durch die entstehenden Zusatzverkehre Erhöhungen der

Geräuschimmissionen von < 1 dB(A) zu erwarten, die für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar sind.

Durch den geplanten Straßenausbau mit Einrichtung einer Lichtsignalanlage innerhalb des Plangebiets ergeben sich schalltechnische Konflikte. Hierdurch ergeben sich auf Grundlage der 16. BImSchV Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen dem Grunde nach für das Wohngebäude Ruhrau 21.

3.3. Grün- und Freiflächen

Durch die Umsetzung der Planung müssen der heutige aufgegebene Sportplatz Pläßweidenweg, die ehemalige Fläche des Ruhrverbands sowie die bestehenden Kleingartenanlagen zurück gebaut werden. Durch die neue Nutzung werden die heute nur teilweise versiegelten Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt.

Aufgrund der Durchführung des beschleunigten Verfahrens wurde für die Biotopbewertung eine einfache Biotopbilanzierung durchgeführt, für die ein numerisches Bewertungsverfahren angewendet wurde. Orientiert wurde sich dabei an der Bewertungshilfe „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“, die 2008 vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen veröffentlicht wurde.

Die Biotopbewertung erfolgte sowohl für die Bestandsituation als auch für die geplante Situation im Bebauungsplan Nr. 5/14 „Pläßweidenweg“ Außerdem wurde eine Bilanz für den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13/80 „Gewerbegebiet Ruhrau“ erstellt, um die Biotopwerte des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans mit den Werten des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan vergleichen zu können und daraus mögliche Konsequenzen für die aktuelle Planung ableiten zu können.

Wird die Bestandssituation mit der geplanten Situation verglichen, dann fällt auf, dass der Gesamtbiotopwert der geplanten Situation mit 61.580 Punkten vom Gesamtbiotopwert der Bestandssituation mit 71.200 Punkten abweicht. In der Gesamtbilanz ergibt sich ein Verlust von -9.620 Punkten, was etwa einem Siebtel des gesamten Biotopwertes entspricht. Von dem Punktwert des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans weicht der Gesamtwert der geplanten Situation jedoch knapp 30 Prozent nach oben ab. Dadurch wird deutlich, dass es zwar zu einer Verschlechterung des Gesamtbiotopwertes gegenüber der bestehenden Situation kommt, aber zu einer Verbesserung in Bezug auf den alten, derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan.

VII. Planinhalt

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

Grundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 in der derzeit gültigen Fassung sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 in der derzeit gültigen Fassung.

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

1.1.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Im Bebauungsplan werden für alle Bauflächen als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

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

1.1.1.1 „In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste zum Abstandserlass 2007 (Anhang 1 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V – 3 – 8804.25.1 v. 6.6.2007) nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).“

Aus Gründen des Immissionsschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung Abstände zwischen Wohngebieten und Gebieten, in denen eine gewerbliche Nutzung möglich ist, einzuhalten. Hinweise dazu liefert der Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6. Juni 2007 „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“ (Abstandserlass 2007, Anlage 1 und Abdruck der Abstandsliste auf dem Bebauungsplan).

Nach der als Anlage 1 zum Erlass bezeichneten Abstandsliste sind die unterschiedlichen Betriebsarten 7 verschiedenen Abstandsklassen zugeordnet. Danach sind bestimmte Betriebsarten nur in einer Entfernung zu reinen Wohngebieten von mindestens 1500 Metern (Abstandsklasse I), mindestens 1000 Metern (Abstandsklasse II), mindestens 700 Metern (Abstandsklasse III), mindestens 500 Metern (Abstandsklasse IV), mindestens 300 Metern (Abstandsklasse V), mindestens 200 Metern (Abstandsklasse VI) oder mindestens 100 Metern (Abstandsklasse VII) zulässig.

Im Bebauungsplan wird eine Nutzungseinschränkung gemäß Abstandserlass 2007 festgesetzt, um im Übergangsbereich von Gewerbe zu Wohnnutzungen erhebliche Belästigungen auszuschließen. Dabei stehen die Geräuschimmissionen im Vordergrund.

Die ausgewiesenen Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 liegen benachbart zu den Wohngebieten Pläßweidenweg, Dahlhauser Straße, Briefzeile und auch zu den Wohnhäusern der Ruhrau. Da der Abstand zu den Wohnnutzungen weniger als 100 m beträgt, sind Betriebe der Abstandsklasse I bis VII in den Gewerbegebieten nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NRW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V – 3 – 8804.25.1 v. 06.06.2007) und Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch die Emissionen keine schädlichen Umweltauswirkungen, erhebliche Belästigungen, erhebliche Nachteile und sonstige Gefahren entstehen können (§ 31 Abs. 1 BauGB).

Im konkreten Fall wären Wohnnutzungen im Bereich der Straße Ruhrau 21 und des Pläßweidenwegs betroffen. Die am nächsten gelegene Wohngebäudenutzung befindet sich in südwestlicher Richtung weniger als 100 m vom nächsten festgesetzten Gewerbegebiete GE1 entfernt. Auf Grund dieser Nähe erfolgt im Bebauungsplan eine Festsetzung zu Nutzungseinschränkungen.

1.1.1.2 „In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).“

In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich gemäß Masterplan Einzelhandel nicht zulässig. Dadurch sollen die Einzelhandelsstandorte der umliegenden Versorgungsbereiche der Stadtteilzentren Steele, Freisenbruch und Dahlhauser Straße geschützt und entwickelt werden. Der Masterplan Einzelhandel (aktuelle Fassung von 2011) ist das zentrale Steuerungsinstrument zur Stärkung und Entwicklung der Zentren und zur Sicherung der Nahversorgung für alle Bevölkerungsgruppen in Essen. Er steuert den Einzelhandel in den Zentren und verhindert ihn dort, wo er die zentralen Versorgungsbereiche schwächt.

Kleinstläden wie Kioske zur Versorgung des Gewerbegebietes selbst, die auf Grund ihrer geringen Größe und des geringen Umsatzes das Planziel nicht gefährden, können im Einzelfall auf dem Wege der Befreiung zugelassen werden. Eine allgemeine oder ausnahmsweise Zulässigkeit kann nicht festgesetzt werden, da Kioske keine festsetzungsfähigen Anlagentypen sind.

1.1.1.3 „Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Trödelmärkte nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).“

Diese Festsetzung verfolgt dasselbe Ziel wie der Einzelhandelsausschluss. Das OVG NRW hat in seinem immer noch richtungsweisenden Beschluss vom 21.07.1995 – 10 B 1978/95 – angenommen, dass der seinerzeit in Essen auf dem Gelände des Autokinos am Sulterkamp beantragte Trödelmarkt, der nur an einem Wochentag für wenige Stunden stattfinden sollte, zwar ein Gewerbebetrieb, wegen der bloßen Vermietung von Standplätzen an Händler aber kein Einzelhandelsbetrieb sei. Bei den einzelnen Verkaufsständen könne es sich um Einzelhandelsbetriebe handeln. Das OVG NRW hat den Trödelmarkt beschrieben als „eine mehr oder weniger planlose Ansammlung durchaus auch beliebig wechselnder Kleinhändler. Er hält kein Angebot bereit, das von vornherein für eine gewisse Dauer feststeht und auf dessen Vorhandensein der Kunde sich einrichten und verlassen könnte. ... Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Trödelmärkte sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sind kaum zu erwarten.“ Diese Definition mag zwar für einen „klassischen“ Trödelmarkt zutreffen, schwierig ist jedoch die Abgrenzung zu einer ebenfalls als Trödelmarkt bezeichneten Verkaufsveranstaltung, die – z.B. auf Plätzen im Freien oder in ehemaligen Fabrikhallen – häufiger und regelmäßiger stattfindet und weitgehend Neuware aller Art anbietet. Hier besteht die Gefahr, dass der Trödelmarkt wegen der ausgeweiteten Öffnungszeiten und der Sortimentsverschiebungen in Konkurrenz zu Einzelhandelsbetrieben in der Umgebung tritt. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird daher der Anlagentyp Trödelmarkt insgesamt ausgeschlossen.

Dies dient hier konkret dem Schutz der umliegenden Versorgungsbereiche Steele, Freisenbruch und Dahlhauser Straße sowie der Vermeidung von Konflikten mit den angrenzenden Wohnquartieren. Die Zu- und Abgangsverkehre der Kunden und Beschicker eines Trödelmarktes würden mit dem fließenden und ruhenden Verkehr zu einer erheblichen Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung durch Lärm und Immissionen führen.

1.1.1.4 Im Regionalplan (RFNP) ist die Fläche des Plangebiets als Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz (Näheres Einzugsgebiet i.S. der Wasserschutzzone (WSZ) I - III A) dargestellt. Das Plangebiet liegt in der geplanten WSZ IIIA1. Aufgrund der Lage in einer Wasserschutzzone ergeben sich Einschränkungen für die gewerbliche Nutzung der Flächen. Laut Regionalplan sind die dargestellten Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz vor Nutzungen zu schützen, die die Gewässerbeschaffenheit beeinträchtigen können.

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind folgende bauliche und sonstige Anlagen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

1. Anlagen zum Erzeugen, Behandeln, Abfüllen, Umschlagen oder Vertreiben wassergefährdender Stoffe gem. Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen – AwSV vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905)
2. Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe der Wassergefährdungsklassen WGK2 und WGK3, ausgenommen sind Anlagen zur Lagerung der Stoffe für den eigenen Bedarf
3. Anlagen zum Erzeugen, Bearbeiten, Verarbeiten oder Spalten von Kernbrennstoffen, zum Aufarbeiten bestrahlter Kernbrennstoffe und zum Erzeugen ionisierender Strahlen sowie das Lagern, Verwenden, Umschlagen oder Ablagern radioaktiver Stoffe. Ausgenommen Anlagen zur Verwendung und Lagerung im medizinischen Bereich sowie im Bereich der Prüf-, Meß- und Regeltechnik.
4. Abfallentsorgungsanlagen einschließlich Anlagen zum Lagern oder Behandeln von Autowracks, Kraftfahrzeugschrott oder Altreifen
5. Anlagen zum Lagern oder Ablagern von Bergematerial
6. Schießstätten
7. Anlagen, mit denen Erdwärme dem Untergrund entnommen, aufbereitet oder verteilt wird (Geothermieanlagen)
8. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken.

Zum Schutz des Grundwassers für die Trinkwassergewinnung ist die gewerbliche Nutzung auf Betriebe und Branchen, von denen keine Gefährdung oder nachteilige Beeinträchtigung der Grundwasserqualität ausgeht, zu beschränken. Eine solche Nutzungseinschränkung wird auch durch den Ausschluss der Abstandsklassen I bis VII gemäß Abstandserlass 2007 erreicht (siehe auch Kapitel 1.1.1.1.)

1.1.1.5 „In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Bordelle und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird, nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).“

In Bezug auf Prostitutionsbetriebe soll das im Norden und Osten durch Wohnbebauung geprägte Umfeld vor den negativen Folgenutzungen derartiger Einrichtungen geschützt werden. Hierzu zählt u.a. der Imageverlust des Gebietes durch typischerweise mit Prostitutionsbetrieben verbundenen Erscheinungen, wie Gewaltkriminalität und Drogenhandel. Zum anderen ist auch der insbesondere durch Prostitutionsbetriebe erhöhte Anteil des Kfz-Verkehrs an der Ruhrau, am Pläßweidenweg, sowie an den umliegenden Zubringerstraßen der Hauptzufahrtsstraße zu den Wohngebieten auch in den Nachtstunden nicht zu vernachlässigen. Diese Festsetzung dient der Vermeidung von Konflikten mit den angrenzenden Wohnquartieren. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung – insbesondere von Familien, Kindern und Jugendlichen – müssen geschützt werden. Des Weiteren ist zu befürchten, dass durch eine Ansiedlung von Prostitutionsbetrieben im Gewerbegebiet die Grundstückspreise steigen und es damit zu Erschwernissen für die Ansiedlung sonstiger Gewerbebetriebe kommt. Ein solcher Effekt würde die Entstehung und Erhaltung einer hochwertigen Gebietsstruktur mit vorwiegend produzierendem und verarbeitendem Gewerbe gefährden und ist städtebaulich unerwünscht.

1.1.1.6 „In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).“

Diese Festsetzung dient der Vermeidung von Konflikten mit den angrenzenden Wohnquartieren nordöstlich des Plangebietes. Zum anderen sind auch die insbesondere durch Vergnügungsstätten erhöhten Emissionen durch den Kfz-Verkehr an der Ruhrau, der Dahlhauer Straße und letztendlich auch am Pläßweidenweg, der Hauptzufahrtsstraße zu den Wohngebieten, auch in den Nachtstunden nicht zu vernachlässigen.

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

1.2.1. Grundflächenzahl/Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahlen (GRZ) für die Baugebiete im Plangebiet sind abweichend voneinander festgesetzt, für das Gewerbegebiet GE 1 eine GRZ von 0,6 und für das Gewerbegebiet GE 2 eine GRZ von 0,8.

Die zulässige GRZ für das Gewerbegebiet GE 2 entspricht den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO. Auf diese Weise wird eine dem städtebaulichen Zielkonzept entsprechende angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet.

Für das Gewerbegebiet GE 1 wird dagegen nur eine GRZ von 0,6 festgesetzt. In Anbetracht der angrenzenden Wohngebiete soll so eine städtebaulich verträgliche geringere Dichte erreicht werden.

1.2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der Geschossigkeit des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13/80. Die zulässige Bebauung fügt sich damit harmonisch in das Ortsbild ein und stellt eine moderate Verdichtung gegenüber der vorgefunden Umgebung dar.

1.2.3. Geschoßflächenzahl/Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahlen (GFZ) für die Baugebiete im Plangebiet sind ebenso wie die Grundflächenzahlen abweichend voneinander festgesetzt, für das Gewerbegebiet GE 1 eine GFZ von 1,8 und für das Gewerbegebiet GE 2 eine GFZ von 2,4.

Die zulässige GFZ für das Gewerbegebiet GE 2 entspricht den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO. Die geringere GFZ für das Gewerbegebiet GE 1 berücksichtigt die Nähe zur Wohnbebauung, ermöglicht aber noch eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird ausschließlich durch Baugrenzen definiert. Dabei werden überbaubare Flächen festgesetzt, die eine Realisierung einer künftigen Gewerbeplanung sicherstellen. Dies ermöglicht die Errichtung von flexiblen Gebäudestellungen und privaten Erschließungsflächen. Die Baugrenzen ermöglichen eine maximale Flexibilität, lediglich die sog. Vorgartenzonen sind nicht überbaubar.

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

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

Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche Ruhrau/Pläßweidenweg berücksichtigt die durch das Verkehrsgutachten geprüfte Erschließungsplanung und sichert somit die Durchführbarkeit des Bebauungsplans aus verkehrstechnischer Sicht.

1.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrechte

Im Nordwesten des Plangebietes (auf dem Gelände des ehemaligen Pumpwerks) befinden sich Grundstücke im Eigentum des Ruhrverbandes. Hier befinden sich im Randbereich unterirdische Kanäle und Schächte, die nicht überbaut werden dürfen und die einschließlich der erforderlichen Zufahrtsmöglichkeiten ständig für betriebliche Belange zugänglich bleiben müssen. Die Lage der möglichen Baukörper muss entsprechend angepasst werden.

Auf dem Gelände des Sportplatzes befindet sich ein Abwassersammler des Ruhrverbands, der mittelfristig saniert werden muss. Insofern ist eine Überbauung der Leitung inklusive eines Schutzstreifens nicht zulässig. Die Leitungstrassen sind grundbuchlich zu sichern. Im Rahmen einer Sanierung ist auch über die Verlegung des Kanals außerhalb der Bauflächen nachzudenken.

Innerhalb des nordwestlichen Teil des Plangebiets GE1 liegt ein städtischer Abwassersammler der Essener-Entwässerungs-GmbH, der ebenso von der Bebauung inklusive eines Schutzstreifens von jeweils 4,0 m links und rechts der Kanalachse freigehalten werden muss. Insbesondere sind in und auf dem Schutzstreifen die Errichtung von Anlagen, z.B. Leitungen etc. und Bauwerken aller Art sowie Anpflanzungen von tiefwurzelnden Sträuchern und Bäumen ausgeschlossen.

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

1.6.1. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Nach Aufgabe der Kleingartenanlagen im nordwestlichen Teil des Plangebiets entlang des Pläßweidenwegs verbleibt lediglich ein Teilbereich der ehemaligen Kleingartenanlage im südöstlichen Plangebiet als Übergang zum Gewerbegebiet Ruhrau entsprechend der Festsetzung im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 13/80, als „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Grünanlage“. Die Fläche ist notwendig, um die Grün- und Wegeverbindung zwischen S-Bahnhof und dem Gewerbegebiet an der Ruhrau sicherzustellen.

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

Zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Eingrünung des Plangebiets in Richtung der Straßenbegrenzung trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Flachdachbegrünung

„Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Tageslicht-Beleuchtungselemente genutzt werden.“

Die extensive Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern hat vornehmlich die Funktion Regenwasser zu speichern, so dass dieses verzögert der Regenwasserversickerungsanlage bzw. der Kanalisation zugeleitet wird. Außerdem soll durch die Dachbegrünung unter Berücksichtigung der hohen Gesamtversiegelung die Aufheizung der Luft abgemildert und damit positive Auswirkungen auf das Mikroklima erreicht werden. Ausgenommen von der Festsetzung sind Bereiche für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, erforderliche haustechnische Einrichtungen oder Tageslicht-Beleuchtungselemente. Somit wird

sichergestellt, dass auf den überwiegenden Teilen der Dachflächen entweder eine Begrünung oder eine Nutzung regenerativer Energien stattfindet.

Durchgrünung von Gewerbegebieten entlang von Straßen

„In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind die festgesetzten Pflanzflächen dauerhaft zu begrünen; dabei ist pro Grundstück je angefangene 200 m² Pflanzfläche ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Pflanzfläche verteilt zu pflanzen. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung mit Bäumen vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nach zu pflanzen. In den Pflanzflächen sind erforderliche Zuwegungen und Zufahrten zulässig.“


Eine solche Pflanzfläche, die in der Regel 5m breit festgesetzt wird, hat die Aufgabe, ein dicht bebaubares Gewerbegebiet entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit Grün zu gliedern und zu beleben. Deshalb reicht eine aufgelockerte Bepflanzung aus, bei denen die Bäume keinen Kronenschluss haben. Auf diese Weise soll das Gewerbegebiet insbesondere attraktiv gestaltet und die Aufheizung des Gewerbegebiets abgemildert werden; durch die Bäume und zwischen den Bäumen soll kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte), die sich dann im Gewerbegebiet verteilt. Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung wird die Unterpflanzung der Bäume nicht geregelt. Die Grundstückseigentümer sollten aber dazu bewegt werden, dass sie nur so viele Bäume pflanzen, dass sie keinen Kronenschluss haben und dass die Unterpflanzung teils aus Rasen/Wiese/Hochstaudenflur und teils aus Sträuchern besteht.


Begrünung privater PKW Stellplatzanlagen

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

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

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

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass in dem mit  gekennzeichnetem Bereich die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise überschritten werden. Die Vergrößerung des Abstandes zwischen der Straße Ruhrau und den überbaubaren Flächen ist aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll. Von Maßnahmen aktiven Lärmschutzes wird abgesehen, da zum einen Lärmschutzwände aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in den meisten Bereichen ausscheiden und zum anderen die Kosten außer Verhältnis zum Schutzzweck stehen. Betroffen wären jeweils nur die direkt an der Ruhrau 21 liegenden Grundstücke.

Innerhalb des Bebauungsplangebiets „Pläßweidenweg“ in Essen sind bei Vorhaben in dem mit  gekennzeichnetem Bereich, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Straßen Pläßweidenweg und Ruhrau sowie des Schienenverkehrs der Bahnstrecken von Es-

sen-Steele nach Hattingen / Bochum und von Essen-Steele nach Essen-Überruhr für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

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

Tabelle 1: Innenschallpegel gemäß VDI – Richtlinie 2719

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

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 dies nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung 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.

1.8 Bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB

Der Geltungsbereich erfasst einen Abwassersammler innerhalb des ehemaligen Sportplatzes Pläßweidenweg, für den im Bebauungsplan ein Leitungsrecht festgesetzt wird. Der noch in

Betrieb befindliche Abwassersammler soll verlegt werden, die alte Leitung verdichtet und außer Betrieb genommen werden. Der Zeitpunkt der Verlegung liegt nach dem Termin der Rechtskraft dieses Bebauungsplans.

Derzeit erschweren die Lage des Abwassersammlers und das damit verbundene Leitungsrecht die Vermarktung der Fläche durch die ungünstigen Zuschnitte der Grundstücke. Ohne Aussicht auf Freistellung nach Verlegung des Abwassersammlers bliebe die Fläche einer geordneten gewerblichen Nutzung entzogen und würde zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung des Standorts führen.

Bis zum Entfall des Leitungsrechts ist die bauliche Nutzung der Leitungstrasse unzulässig. Die Nutzungen der nach § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzten Flächen werden am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides zulässig (Mitteilung des Ruhrverbandes über die endgültige Stilllegung des Abwassersammlers).

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans entfallen nach der öffentlichen Auslegung die inneren Baugrenzen des GE 1. Im Norden und Süden wurden die Baugrenzen geschlossen, so dass nach Fortfall des Leitungsrechts ein großes Baufeld entsteht.

2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 2.1. Maßnahme zum Schutz der Natur

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Grabungen und Abgrabungen mit einer Tiefe von mehr als 2 Metern oder einer Fläche mit mehr als 10 m² mit Ausnahme von Gräben zur Leitungsverlegung und zur Erstellung von Baugruben nicht zulässig.
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einschließlich der Stellplätze und Zufahrten aus Gründen des Trinkwasserschutzes nicht zulässig.

3. Nachrichtliche Übernahmen

Hochspannungsfreileitungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung der Westnetz GmbH.

Die Hochspannungsfreileitung wird mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

Der Schutzstreifen der Leitung wird für Bauwerke mit einer Bauhöhe von maximal 6,00 m über EOK (bei einer Geländehöhe von 56,00 m über NHN entspricht dies einer Bauhöhe von maximal 62,00 m über NHN) ausgewiesen. Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 "Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen", Teil 7. Glasdächer sind nicht zulässig. Im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung ist die dargestellte dreigeschossige Bauhöhe nicht realisierbar ist.

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 7 m erreichen. Eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen liegt beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung vor und kann jederzeit während der Sprechzeiten eingesehen werden.

Um die Maste herum muss jedoch eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrtsschutz für die Masten erforderlich werden.

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. In diesen Bereichen sollen daher Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind.

Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Die Zuwegung zum Mast wird im Bebauungsplan nicht genau festgelegt, um dem späteren Nutzer die Flexibilität bei der Wahl der Trasse zu erhalten. Das Freihalten der Trasse wird im Rahmen des Kaufvertrags geregelt (städtisches Grundstück)

Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

Wasserschutzzonen

Das Verfahrensgebiet liegt im Bereich einer geplanten Wasserschutzzone der Kategorie III A1. Die Planungen für die Ausweisung des Wasserschutzbereiches sahen ursprünglich eine größere Schutzzone II vor. Teilbereiche der Schutzzone II werden aber als Schutzzone III A 1 ausgewiesen. In Anlehnung an die Schutzzone II sollen in dieser Zone III A 1 strengere Anforderungen gelten

Die Schutzzone III A1 soll den Schutz einer Trinkwassergewinnungsanlage vor weitreichenden Beeinträchtigungen besonders durch nicht oder nur schwer abbaubare chemische oder radioaktive Verunreinigungen gewährleisten. Neben den unter I. festgesetzten Nutzungsausschlüssen ist mit weiteren Nutzungseinschränkungen auf anderer Rechtsgrundlage zu rechnen, wie dem Verbot der Verwendung von chemischen Mitteln für Pflanzenschutz, Schädlings- oder Aufwuchsbekämpfung.

Zum Schutz des Grundwassers für die Trinkwassergewinnung ist die gewerbliche Nutzung auf Betriebe und Branchen, von denen keine Gefährdung oder nachteilige Beeinträchtigung der Grundwasserqualität ausgeht, zu beschränken. Eine solche Nutzungseinschränkung wird auch durch den Ausschluss der Abstandsklassen I bis VII gemäß Abstandserlass 2007 erreicht.

4. Hinweise

4.1. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

4.2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

1. Verkehrsuntersuchung für den B-Plan Pläßweidenweg, TSC Beratende Ingenieure für Verkehrswesen GmbH & Co. KG, Kennedyplatz 8 in 45127 Essen, Februar 2017 und Verkehrsgutachten B-Plan Pläßweidenweg in Essen – Ergänzende Betrachtung zur Durchfahrung Pläßweidenweg, TSC Beratende Ingenieure für Verkehrswesen GmbH & Co. KG, Kennedyplatz 8 in 45127 Essen, März 2018
2. Orientierende Gefährdungsabschätzung, FB 59-4/Umweltamt, 21.12.2009

3. Gutachterlicher Bericht „Grundwasserverhältnisse im Bereich des Sportplatzes Pläßweidenweg“, St. A. 62-8-3 (heute FB 59-4), 04.04.1990
4. Gutachterlicher Bericht „Pläßweidenweg Baugrund“, FB 59-4, 20.02.2014
5. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 5/14 „Pläßweidenweg“ in Essen – Peutz Consult, Dortmund, August 2018

4.3. Städtische Satzungen

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).

4.4. Umgang mit Bodendenkmälern

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

4.5. Einleitung von Grundwasser

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

4.6. Altlastenverdachtsflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch sonstige Signatur (Y-Linie) dargestellten Flächen sind im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter den Katasternummern:

46/2.01 – Verfüllung Pläßweidenweg/Ruhrau (Gefährdungsabschätzung vorhanden)

46/2.02 – Verfüllung Pläßweidenweg (Gefährdungsabschätzung vorhanden)

34/2.21 – Verfüllung Henglerstraße/Grenoblestraße

46/3.04 – Gaswerk Dahlhauser Straße/Pläßweidenweg (Gefährdungsabschätzung vorhanden)

ohne Nr. – Sportplatz Pläßweidenweg (Untersuchungen vorhanden) erfasst.

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

4.7. Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Der bei den Erdarbeiten als Abfall anfallende Aushub bzw. Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos gemäß § 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu entsorgen. Die Pflicht zur Verwertung von Abfällen ist einzuhalten, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

Für den Fall, dass eine Verwertung nicht möglich ist, sind die Gründe hierfür darzulegen. Dies kann z. B. dann gegeben sein, wenn die Beseitigungsmaßnahme die umweltverträglichere Lösung darstellt.

Soweit Aushubmassen nach Vorgaben des Bundesbodenschutzrechtes an Ort und Stelle nicht wieder eingebaut werden können und aufgrund von Schadstoffbelastungen als gefährlicher Abfall gemäß der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) einzustufen sind, sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) hinsichtlich der Nachweis- und Registerführung zu beachten.

Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung der angefallenen Abfälle ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt der Stadt Essen, Rathaus/Porscheplatz, 45121 Essen,

Email: uawb@umweltamt.essen.de, durch Vorlage geeigneter Belege (möglichst in digitaler Listenform) nachzuweisen.

4.8. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung des Plangebiets durch den staatlichen Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf im Hinblick auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden war negativ. Gleichwohl ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Bei Baumaßnahmen mit erheblichen Erdingriffen (> 80 cm) ist für die von der Baumaßnahme betroffenen Flächen eine Überprüfung auf Kampfmittel zu beantragen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach soll eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erfolgen.

Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

4.9. Bauhöhen

Soweit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten wie z. B. Antennenanlagen geplant oder realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 30 m über Grund übersteigen, ist in jedem Einzelfall eine Abstimmung mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr durchzuführen.

4.10. Grundwassermessstellen

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

4.11. Löschwasserversorgung

Für das Bebauungsgebiet ist eine Löschwassermenge von 96m³ gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW sicherzustellen. Zur Entnahme des Löschwassers sind Unterflurhydranten in einem Abstand von max. 120 m erforderlich. Die Hydranten sind so anzuordnen, dass der Einsatz von Standrohren zur Wasserentnahme nicht durch parkende Fahrzeuge behindert wird und die freie Straßendurchfahrt nicht beeinträchtigt wird.

Die Erschließungsstraßen sind notwendige Feuerwehrezufahrten. Bei der Planung und beim Ausbau der Straßen sind somit bezüglich der Abmessung, Befestigung und Kurvenradien die Bestimmungen des § 5 der BauO NRW sowie Ziffer 5 der VV zur BauO NRW einzuhalten. Bei der Befestigung sind entgegen §5 BauO NRW–20 t zu berücksichtigen.

VIII. Städtebauliche Kenndaten

Flächenbilanz	
	Fläche (m ²)
Plangebiet <small>Gesamt</small>	42.763
Gewerbegebiete <small>Gesamt</small>	29.372
bebaubare Flächen GE 1 (GRZ 0,6)	20.680
bebaubare Flächen GE 2 (GRZ 0,8)	4.630
Pflanzflächen	3.172
sonstige nicht überbaubaren Flächen	950
Öffentliche Grünflächen	735
Öffentliche Verkehrsflächen	12.656

IX. Umweltauswirkungen

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. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist in Teilen versiegelt. Eine Versiegelung liegt nur im Straßenraum und auf den bebauten Flächen vor. Ein Großteil des Geltungsbereichs wird von dem aufgegebenen Sportplatz eingenommen. Auf den Grundstücken der Kleingartenanlage befinden sich nur wenige kleinere Lauben. Der Großteil der Parzellen wird als Gärten genutzt. Dort befinden sich Rasenflächen, Beete sowie Sträucher und Bäume. Auch das Grundstück des ehemaligen Pumpwerkes ist nur teilweise versiegelt. Allerdings befinden sich hier, durch den Bewuchs nicht sichtbar, die Fundamente des ehemaligen Pumpwerkes. Eine Artenschutzprüfung ist entbehrlich. Diese kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung: Gegenüber den Auswirkungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 13/80 entstehen durch die Planung Lärmbelastungen durch anders verteilte Verkehrsbewegungen, die im Zuge der sich neu ansiedelnden Gewerbebetriebe entstehen. Insgesamt ergibt sich durch die vorgesehenen Nutzungen eine Erhöhung des Kfz-Aufkommens um 4.600 Kfz/Tag. Davon betroffen sind vorwiegend gewerbliche Nutzungen zu den Geschäftszeiten. Auf der anderen Seite entfallen die Fahrzeugbewegungen des Sportplatzes in den Tagesrandzeiten und an den Wochenenden.

Da entsprechend den textlichen Festsetzungen in Anwendung der Abstandsliste keine störenden Gewerbebetriebe angesiedelt werden dürfen, kommt es hier zu keinen zusätzlichen wesentlich störenden Lärmbelastungen durch Gewerbelärm. Es entfällt der Sportanlagenlärm.

Aufbauend auf den Ergebnissen der verkehrlichen Untersuchung wurde im Rahmen des weiteren Verfahrens ein schalltechnisches Fachgutachten erstellt.

Darin wurden die Straßen- und Schienenlärmemissionen bei der Entwicklung des Plangebietes auf die Umgebung, insbesondere der bestehenden Wohnbebauung bewertet.

Durch die geplante Nutzung des Bebauungsplangebiets wird eine höhere Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßen erwartet. Diese zusätzliche Verkehrsbelastung führt zu einer Erhöhung der Immissionen an der umliegenden Wohnnutzung sowie an Gebäuden mit Büroräumen und Schulen bzw. Kindergärten.

An der bestehenden Bebauung im Umfeld des Plangebiets liegen die Beurteilungspegel an mehreren Immissionsorten bereits bei bestehender Nutzung oberhalb der Schwelle von 70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts, ab der eine Gesundheitsgefahr nicht mehr ausgeschlossen werden kann. Diese Immissionsorte liegen jedoch außerhalb des Plangebiets z.B. an der Grenoblestraße.

In weiten Teilen des Umfelds sind durch die entstehenden Zusatzverkehre Erhöhungen der Geräuschimmissionen von < 1 dB(A) zu erwarten. Diese sind für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar.

Durch den geplanten Straßenausbau mit Einrichtung einer Lichtsignalanlage innerhalb des Plangebiets ergeben sich schalltechnische Konflikte. Hierdurch ergeben sich Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen dem Grunde nach für das Wohngebäude Ruhrau 21.

Es ist zu erwarten, dass es auch großräumig im Umfeld des Plangebietes zu mehr Verkehr kommen wird. Heute liegt die NO₂-Belastung in der Krayer Straße über dem Jahresgrenzwert von 40 Mikrogramm pro Kubikmeter Luft. Die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr liegt dort nach Berechnungen der Umgebungslärmrichtlinie teilweise über 80 dB(A), was über Lärmwerten liegt, bei denen noch von gesunden Wohnverhältnissen gesprochen werden kann. Eine Zunahme des Verkehrs, besonders durch Lastkraftwagen, sollte nach Möglichkeit vermieden werden. Daher sind Maßnahmen zu ergreifen, die den Gesundheitsschutz in den Belastungsschwerpunkten nachweislich fördern, besonders da der Bundesrepublik Deutschland ein Vertragsverletzungsverfahren bezüglich der Überschreitung der Grenzwerte bei der Luftreinhaltung droht.

Es ist anzustreben, dass durch Umsetzungen von Bebauungsplänen keine zusätzlichen Luft- und Lärmbelastungen an Belastungsschwerpunkten entstehen. Die zunehmende Umweltbelastung führt zu einem steigenden Druck durch EU, gesetzliche Vorgaben und aktuelle Rechtsprechungen um zunehmende Gesundheitsgefährdungen zu vermeiden.

Auf der Grundlage der EU-Umgebungslärmrichtlinie verfolgt die Stadt Essen eine Lärmminierungsplanung mit dem Ziel, schädliche Umwelteinwirkungen durch Umgebungslärm zu vermeiden und zu vermindern. Dazu sind die strategischen Lärmkarten fertig gestellt und dienen bereits als Planungsgrundlage. Der Lärmaktionsplan (LAP) wurde am 27.09.2017 vom Rat der Stadt Essen beschlossen. Er enthält für den Pläßweidenweg sowie für die sechs Hot-Spot-Bereiche der Bochumer Landstraße, Dahlhauser Straße, Krayer Straße und Steeler Straße keine Maßnahmen zur Lärmminierung.

Die Lärmaktionspläne sollen Grundlage von Maßnahmenprogrammen werden, mit denen die Lärmbelastung für die Betroffenen reduziert wird. Sie beheben zukünftige Lärmprobleme, die durch die Aufstellung und Umsetzung von Bebauungsplänen entstehen, jedoch nicht.

Grundsätzlich sind mit der Umsetzung der geplanten Bebauung auch Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich. Diese resultiert aus den Zusatzbelastungen durch den neuen Verkehr zum und aus dem Plangebiet heraus. Nachteilige Auswirkungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelt und sind Bestandteil der Abwägung des Ratsbeschlusses.

Auf der Grundlage der Lärmkarten sind Aktionspläne auszuarbeiten, mit denen Lärmproblemen und Lärmauswirkungen entgegengewirkt werden soll. Aktionspläne sind aufzustellen, wenn relevante, national festgelegte Grenzwerte oder Kriterien überschritten werden. Darüber, welcher Art die Kriterien sind, macht die EU-Richtlinie keine Aussagen. Durch den Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV) vom 07.02.2008, veröffentlicht am 14.03.2008, sind die Auslösewerte L_{night} von 60 dB(A) für die Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) und L_{den} von 70 dB(A) für den Gesamttag festgeschrieben worden, wenn Wohnungen, Schulen, Krankenhäuser oder andere schutzwürdige Gebäude betroffen sind. Bei Überschreitung dieser Auslösewerte ist in dem anschließend zu erarbeitenden Lärmaktionsplan eine Aussage für diese Flächen zu treffen.

Der Bebauungsplan sieht vor, den gewerblichen Immissionsschutz der Umgebung durch den Ausschluss bestimmter Betriebe entsprechend der Abstandsliste 2007 zum Abstandserlass zu gewährleisten. Es ist vorgesehen alle Betriebe der Abstandsklassen I (1.500 m) bis VII (100 m) auszuschließen. Er kann jedoch das Problem der Vorbelastung nicht lösen.

Zur Feinstaubproblematik siehe Punkt 6 Lufthygiene

Für das Schutzgut Klima sind mit Planrealisierung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bei Realisierung einer guten Begrünung und Durchgrünung des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die bestehenden stadtklimatologischen Defizite wie Wärmeinseleffekt, Hitzestress und geringe Luftfeuchtigkeit abgemildert werden.

Auswirkungen der Umgebung auf das Vorhaben: Von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärm der umliegenden Nutzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht auszugehen, dieser wäre im Gewerbegebiet auch hinzunehmen. Der Kraftfahrzeugverkehr auf dem Pläßweidenweg sowie rückwärtig auf der Ruhrau kann zu Lärmimmissionen führen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Pläßweidenweg“ vom August 2018, Peutz Consult, Dortmund, wurden sowohl die schalltechnischen Emissionen als auch die Immissionen von Straßen- und Schienenverkehr nach DIN 18005 ermittelt. Ergebnis der Immissionsberechnungen nach DIN 18005 ist, dass in einem westlichen Teilbereich des GE 2 die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete überschritten werden. Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sollen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Maßnahmen festgesetzt werden, die zur Minderung der Innenpegel führen.

Bei der Bewertung der Ergebnisse der Immissionsberechnungen ist zu beachten, dass die abschirmende Wirkung potenzieller Gebäude innerhalb des Plangebiets nicht berücksichtigt wird. So stellen die ermittelten Immissionen den ungünstigsten Fall dar.

Die angrenzenden Bahnanlagen wirken sich auf das Gebiet nicht aus. Die verkehrsbedingten Lärmimmissionen sind auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung für das Gewerbegebiet nicht störend.

Sofern möglich ist bei der Planung von Schallschutzmaßnahmen aktiven Maßnahmen (Schallschutzwänden / -wällen) der Vorzug vor passiven Maßnahmen an den Gebäuden im Plangebiet zu geben.

Im vorliegenden Fall wären als aktive Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte auch in den Obergeschossen sehr hohe Schallschutzwände vergleichbar den Gebäudehöhen im straßennahen Bereich erforderlich. Die Zufahrtsmöglichkeiten und Erschließungen der Grundstücke wären eingeschränkt. Aus städtebaulichen Gründen sind solche Wände ebenfalls nicht umsetzbar. Zudem handelt es sich um die Ausweisung eines Gewerbegebietes, in dem die Nutzung eines Außenwohnbereiches für ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen schon aufgrund von Gewerbelärm einen niedrigeren Stellenwert einnimmt als bei Wohngebieten. Aus diesen Gründen wird im vorliegenden Fall die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

In den Fällen, in denen die errechneten Geräuschbelastungen oberhalb der schalltechnischen Orientierungswerte liegen, sollten so genannte „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen“ getroffen werden.

Gemäß den Vorgaben der Stadt Essen können Innenpegel als Mittelungspegel gemäß VDI 2719 wie in der nachfolgenden Aufzählung festgesetzt werden.

Tabelle 2: Innenschallpegel gemäß VDI – Richtlinie 2719

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

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 dies nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung 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. Schutzgut Tiere, Pflanzen, sowie biologische Vielfalt und Landschaft (einschl. Artenschutz)

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen werden durch die Planung größtenteils in Anspruch genommen. Diese Inanspruchnahme war allerdings auch Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans 13/80, so dass sich keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen ergeben. Das Plangebiet ist heute in Teilen versiegelt. Eine Versiegelung liegt nur im Straßenraum und auf den bebauten Flächen vor. Ein Großteil des Geltungsbereichs wird von dem aufgegebenen Sportplatz eingenommen, der während der Nutzung als Zeltdorf für Flüchtlinge teilweise versiegelt war und auch heute noch durch die Erschließungsstraßen innerhalb des Grundstücks versiegelt ist. Auf den Grundstücken der Kleingartenanlage befinden sich nur wenige kleinere Lauben. Der Großteil der Parzellen wird als Gärten genutzt. Dort befinden sich Rasenflächen, Beete sowie Sträucher und Bäume. Auch das Grundstück des ehemaligen Pumpwerkes ist nur teilweise versiegelt. Allerdings befinden sich hier, durch den Bewuchs nicht sichtbar, die Fundamente des ehemaligen Pumpwerkes.

Eine Artenschutzprüfung ist entbehrlich. Diese könnte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Für die Biotopbewertung wurde eine einfache Biotopbilanzierung durchgeführt, für die ein numerisches Bewertungsverfahren angewendet wurde. Orientiert wurde sich dabei an der Bewertungshilfe „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“, die 2008 vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen veröffentlicht wurde.

Die Biotopbewertung erfolgte sowohl für die Bestandsituation als auch für die geplante Situation im Bebauungsplan Nr. 5/14 „Pläßweidenweg“. Außerdem wurde eine Bilanz für den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13/80 „Gewerbegebiet Ruhrau“ erstellt, um die Biotopwerte des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans mit den Werten des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans vergleichen zu können und daraus mögliche Konsequenzen für die aktuelle Planung ableiten zu können.

Wird die Bestandssituation mit der geplanten Situation verglichen, dann fällt auf, dass der Gesamtbiotopwert der geplanten Situation mit 61.580 Punkten vom Gesamtbiotopwert der Bestandssituation mit 71.200 Punkten abweicht. In der Gesamtbilanz ergibt sich ein Verlust von -9.620 Punkten, was etwa einem Siebtel des gesamten Biotopwertes entspricht. Von dem Punktwert des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans weicht der Gesamtwert der geplanten Situation jedoch knapp 30 Prozent nach oben ab. Dadurch wird deutlich, dass es zwar zu einer Verschlechterung des Gesamtbiotopwertes gegenüber der bestehenden Situation kommt, aber zu einer Verbesserung in Bezug auf den alten, derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan.

3. Schutzgut Boden

Im gesamten Geltungsbereich sind voraussichtlich ausschließlich anthropogen überformte, teilweise aufgefüllte Böden betroffen.

Im Abgleich mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 13/80 ergeben sich keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen.

4. Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich derzeit in keinem nach § 76 WHG in Verbindung mit § 112 LWG ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet (ÜSG), für das besondere Schutzvorschriften gelten (§ 78 WHG).

Wasserschutzzonebelange

Im Regionalplan (RFNP) ist die betroffene Fläche als Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz (Näheres Einzugsgebiet i.S. der Wasserschutzzone (WSZ) I - III A) dargestellt. Der Hauptteil liegt in der geplanten WSZ IIIA. Aufgrund der Lage in einer Wasserschutzzone ergeben sich Einschränkungen für die gewerbliche Nutzung der Flächen.

Die Wasserwerke Essen-Überruhr und Essen-Horst werden mittlerweile im Verbund betrieben.

Laut Regionalplan sind die dargestellten Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz vor Nutzungen zu schützen, die die Gewässerbeschaffenheit beeinträchtigen können.

Verbotene Tatbestände für die Bereiche der WSZ IIIA1 im Hinblick auf Grundwasser- und Gewässerschutz sind im Folgenden:

- keine über die Siedlungsbereiche bzw. sondierten Standorte für die zukünftige Siedlungsentwicklung hinausgehenden großflächigen Versiegelungen,
- keine wassergefährdenden Anlagen errichten,
- keine Fernleitungen mit hohem Gefährdungspotential verlegen,

- keine Abfallentsorgungsanlagen oder Bergehalden errichten,
- keine Kläranlagen bauen und
- keine Nassabgrabungen sowie grundwassergefährdende Trockenabgrabungen mehr zu lassen.

Im Planbereich befinden sich die Grundwassermessstellen 7501/02, 7501/05, 7501/04 und 7501/19. Diese werden zur Überwachung des Grundwassers im Rahmen des städtischen Grundwasseruntersuchungsprogramms „Essener Ruhrtal“ genutzt und sind daher möglichst zu erhalten. Abweichungen sind mit dem Umweltamt abzustimmen.

5. Schutzgut Klima

Für den Planbereich ist in der synthetischen Klimafunktionskarte der Stadt Essen das Klimatop „Stadttrandklima“ ausgewiesen. Das Stadttrandklima zeichnet sich durch einen hohen Grünflächenanteil im Umfeld der Wohngebiete, relativ geringe Versiegelungsraten und durch die Nähe zu regionalen Ausgleichsräumen aus.

„In der Planungshinweiskarte der Klimaanalyse der Stadt Essen werden folgende Planungshinweise gegeben:

- Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das unbedingt notwendige Maß.
- Gliederung der Bauflächen und betrieblichen Funktionsbereiche durch breite Pflanzstreifen.
- Begrünung von Flachdächern und Fassaden“

Das Verfahrensgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet, Teilgebiet Ruhrgebiet West, aber außerhalb der Umweltzone Ruhrgebiet. Grenzwertüberschreitende Schadstoffbelastungen der Luft sind im unmittelbaren Nahbereich des Bebauungsplans nicht identifiziert worden. Auf der Krayer Straße wurde jedoch eine Grenzwertüberschreitung hinsichtlich des Kfz-bedingten Luftschadstoffs Stickstoffdioxid (NO₂) ermittelt. Bei einer Erhöhung der Verkehrsmenge durch neue Gewerbeansiedlungen wird die Erhöhung der Luftschadstoffe als kritisch angesehen.

Im Luftreinhalteplan Ruhrgebiet – Teilbereich West – sind für die Stadt Essen insgesamt 22 lokale Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität aufgeführt, die zum großen Teil bereits umgesetzt sind bzw. werden; die geplante Baustruktur und die damit verbundene Durchgrünung steht im Einklang mit den Zielsetzungen zur Verbesserung der lufthygienischen Bedingungen.

6. Lufthygiene

Das Verfahrensgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet, Teilgebiet Ruhrgebiet West, aber außerhalb der Umweltzone Ruhrgebiet.

Das Verfahrensgebiet selbst ist bislang hinsichtlich Kfz-bedingter Luftschadstoffe unauffällig. Auf der Krayer Straße wurde jedoch eine Grenzwertüberschreitung hinsichtlich des Kfz-bedingten Luftschadstoffs Stickstoffdioxid (NO₂) ermittelt. Bei einer Erhöhung der Verkehrsmenge durch neue Gewerbeansiedlungen wird die Erhöhung der Luftschadstoffe dort als kritisch angesehen.

Überschreitungen von Grenzwerten der EU-Luftqualitätsrahmenrichtlinie haben im Ruhrgebiet seit 2005 zur Aufstellung von Aktions- und Luftreinhalteplänen geführt. Damit wurde ein breites Maßnahmenspektrum zur Verringerung der Immissionsbelastung festgeschrieben, die sich auf die Sektoren Gewerbe/Industrie, Energie und Verkehr beziehen.

Eine der wesentlichen Quellen für die hohe Luftbelastung in der Region stellt der Verkehr dar. Maßnahmen, wie die Einrichtung der Umweltzonen im Ruhrgebiet oder werktägliche Verkehrsbeschränkungen (B224/Gladbecker Straße, A40/Essen-Frillendorf) haben gezeigt, dass diese zwar eine Wirkung entfalten, die Vorgaben der EU bisher aber nicht an allen

Standorten dauerhaft eingehalten sind. Die Messdaten des LANUV weisen darauf hin, dass über die bisherigen Aktivitäten hinaus weitere Maßnahmen gefunden werden müssen, um die Luftqualitätsziele der EU zu erreichen. Darüber hinaus muss bei verkehrlichen Maßnahmen auch deren Einfluss auf das weiträumige Straßennetz und die Entwicklung der Lärmbelastung geprüft werden.

Mit Umsetzung des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet sind die Möglichkeiten der Kommunen zur Verringerung der Luftbelastung zunächst ausgeschöpft. Zahlreiche Projekte sind mittel- bis langfristig angelegt. Auch die größten Effekte der Umweltzone Ruhrgebiet werden sich erst in den Messergebnissen der Jahre 2015 ff. zeigen.

Allgemein setzt sich die Belastung durch Luftschadstoffe im Straßenraum zusammen aus Beiträgen durch den Straßenverkehr, den übrigen Quellgruppen (Schifffahrt, Schienenverkehr, Flugverkehr, Offroad-Verkehr, Kleinf Feuerung, Industrie, Landwirtschaft) und der regionalen Hintergrundbelastung. Die Summe aus der regionalen Hintergrundbelastung, der Anteile aller übrigen Quellgruppen sowie des Straßenverkehrs im übrigen Stadtgebiet ist die Gesamthintergrundbelastung. Den größten Anteil an der Gesamtbelastung durch Feinstaub (PM₁₀) nimmt mit über 60 % der sogenannte „regionale Hintergrund“ ein. Die EU-Grenzwerte für PM₁₀ werden in Essen seit dem Jahr 2012 eingehalten.

X. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Die Planung beruht auf den Zielsetzungen des vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Essen beschlossenen Aufstellungsbeschlusses zur Entwicklung eines Gewerbegebietes im Südosten des Essener Stadtgebietes, in dem es an Gewerbeflächen mangelt, nach Aufgabe der Nutzung des ehemaligen Sportplatzes Pläßweidenweg und eines Pumpwerks des Ruhrverbandes.

Die Planung betrifft in Randbereichen Kleingartenanlagen, die jedoch zur Arrondierung eines größeren Gewerbeareals aufgegeben werden müssen. Da der Bebauungsplan, bei Umsetzung der Planung, zur Verbesserung des Mikroklimas Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebiets in Richtung der Straßenbegrenzung sowie zur Dachbegrünung, Begrünung privater PKW Stellplatzanlagen und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern trifft, überwiegt das öffentliche Interesse an der Entwicklung eines Gewerbebestandort in dieser Lage.

Die Planung führt bei Umsetzung durch Ansiedlung von zusätzlichen Gewerbebetrieben im Plangebiet zu im Tages- und Wochenverlauf anders verteilten Lärm- und Schadstoffimmissionen auch im Bereich des angrenzenden Mischgebiets durch zusätzlichen Verkehr. Die Verkehrszunahme führt jedoch aufgrund der verkehrlichen Erschließung der Gewerbebetriebe nicht zu einer erheblichen Verschlechterung der Gesamtsituation.

Die erhöhten Schadstoffwerte müssen in der gesamtstädtischen Luftreinhalteplanung berücksichtigt werden. Es handelt sich um ein nicht lokal eingrenzbares Problem, für das Lösungen im Gesamtsystem erarbeitet werden.

In der Gesamtbetrachtung muss das übergeordnete Interesse an einem attraktiven Gewerbebestandort im Vordergrund stehen.

XI. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind erforderlich. Die öffentlichen Straßen- und Grünflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Essen

Der Bebauungsplanentwurf schließt an das nördlich gelegene, vom Land mit erheblichen Mitteln aus der Städtebauförderung finanzierte, Sanierungsgebiet Essen-Steele an. Ziele der abgeschlossenen Sanierung sind von der inhaltlichen bzw. räumlichen Festsetzung des Bebauungsplanentwurfes nicht betroffen.

Ein Großteil des Verfahrensgebietes befindet sich in städtischem Eigentum. Eine Erschließung der zukünftigen Gewerbegrundstücke ist bereits vorhanden. Eine Bodenordnung nach dem BauGB ist daher nicht erforderlich.

Neue Erschließungsanlagen weist der Entwurf, mit Ausnahme der Verbreiterungsflächen im Einmündungsbereich Pläßweidenweg/Ruhrau nicht aus.

Verbreiterungsflächen der vorhandenen Ruhrau und Pläßweidenweg werden ausgewiesen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass diese Flächen sich nicht vollständig im Eigentum der Stadt Essen befinden. Durch die Änderungen in den Ausweisungen der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt die, von privaten Eigentümern zu erwerbende Fläche, 347 m².

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Straßenbegrenzungslinie im Pläßweidenweg durch eine vorhandene Garage verläuft (Gemarkung Horst Flur 21 Flurstück 634). In diesem Fall können zu erforderlichen Ausbaukosten noch Entschädigungs- und Niederlegungskosten hinzukommen. Nach Fertigstellung des Pläßweidenwegs können für die Teilanlage Gehweg noch Resterschließungsbeiträge in Höhe von rd. 20.000,- € veranlagt werden. Die Erschließungsbeiträge zur Straße Ruhrau sind abgegolten.

Ob und inwieweit die geplanten Umbaumaßnahmen an den vorgenannten Straßen eine Beitragspflicht nach § 8 KAG auslösen, kann erst bei vorliegender Ausbauplanung beurteilt werden.

An Kanalanschlussbeiträgen kann für die neu festgesetzte Gewerbefläche im Bereich der ehemaligen Kläranlage noch mit Beitragseinnahmen in Höhe von rd. 20.000,- € gerechnet werden. Diese Einnahmen sind allerdings an die Stadtwerke Essen AG abzuführen.

Bei der neu ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche handelt ebenfalls um keine beitragsfähige Erschließungsanlage im Sinne von § 127 BauGB, da sie nicht der Erholung sondern als Grün- und Wegeverbindung zwischen dem S-Bahnhof und dem Gewerbegebiet Ruhrau dienen soll.

Zur Entwicklung der Fläche als Gewerbegebiet ist die Baureifmachung und die Erschließung des Areals Pläßweidenweg vor der Vermarktung durch die EWG erforderlich. Die Erschließung und Baureifmachung soll durch die Stadt Essen erfolgen.

XII. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)

Der Bebauungsplan ist aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt.

XIII. Überlagerung bisheriger rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5/14 „Pläßweidenweg“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Nr. 13/80 „Gewerbegebiet Ruhrau“ aufgehoben, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5/14 „Pläßweidenweg“ betreffen.

XIV. Kosten und Finanzierung

Es entstehen keine Kosten für den städtischen Haushalt.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

gez. Graf
Ronald Graf
Amtsleiter

Geschäftsbereich
6B-Planen

gez. Best
Hans-Jürgen Best
Stadtdirektor
Geschäftsbereichsvorstand