

Bebauungsplan Nr. 2/24 „Emscherstraße, südlich Güterbahn (2022)“

Stadtbezirk: VI
Stadtteil: Katernberg

Begründung*

vom: 07.04.2025

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

*Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 8 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	4
II.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	5
1.	Anlass der Planung	5
2.	Entwicklungsziele	6
III.	Planverfahren	7
IV.	Planungsrechtliche Situation	8
1.	Landesentwicklungsplan (LEP NRW)	8
2.	Regionalplan Ruhr	8
3.	Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP)	8
4.	Bebauungspläne	8
5.	Veränderungssperre	8
V.	Bestandsbeschreibung	9
1.	Städtebauliche Situation	9
2.	Verkehr	10
3.	Entwässerung	10
4.	Natur, Landschaft und Artenschutz	11
5.	Technische Infrastruktur	11
5.1.	Versorgung	11
6.	Soziale Infrastruktur	11
7.	Wasser	12
7.1.	Starkregen und Überschwemmungen	12
8.	Klima	12
9.	Lufthygiene	12
10.	Bergbau	13
11.	Altlasten	14
12.	Immissionen	14
12.1.	Lärm14	

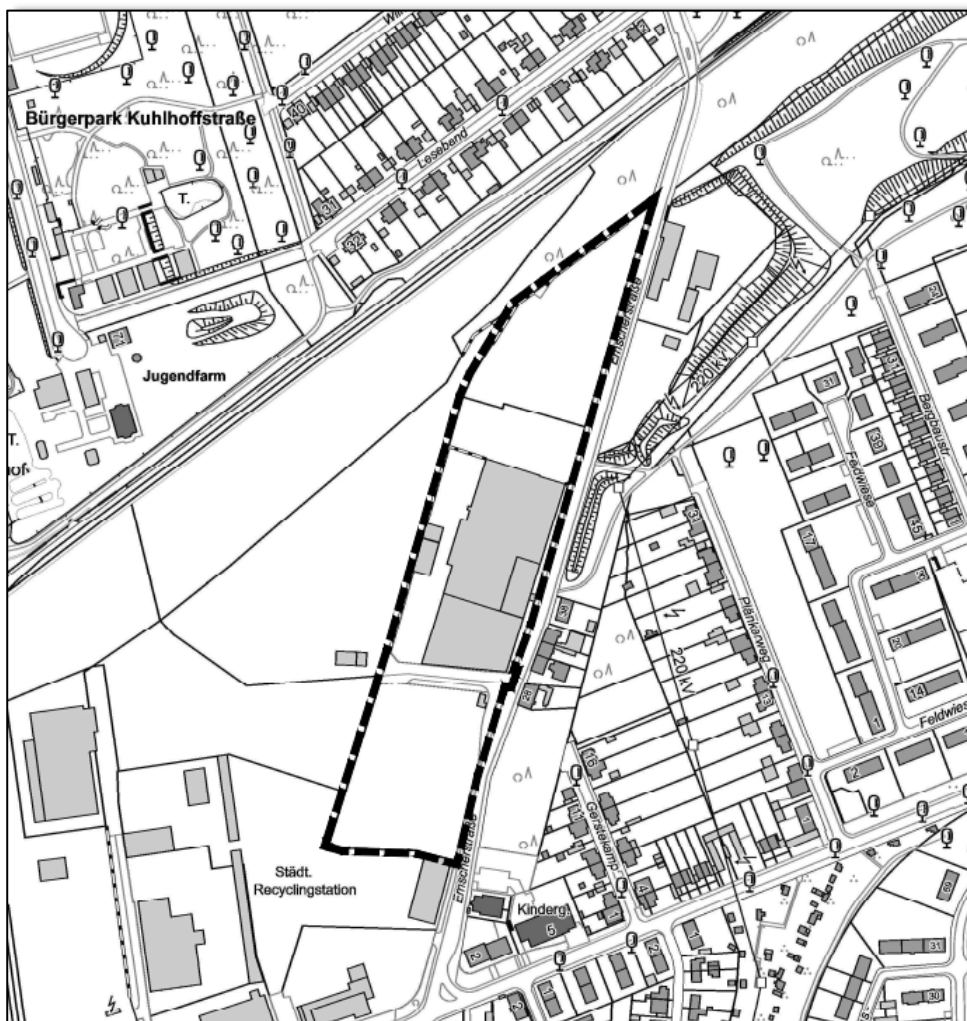
VI.	Städtebauliches Konzept	18
1.	Entwurfsbeschreibung	18
2.	Auswirkungen der Planung	18
VII.	Planinhalt	19
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Absatz 1–3 BauGB)	19
1.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)	19
1.2.	Natur, Landschaft und Begrünung (§ 9 Absatz 1 BauGB)	22
2.	Hinweise	23
2.1.	Zulässigkeit von Vorhaben	23
2.2.	Altlastenverdachtsflächen	23
2.3.	Kampfmittel	24
2.4.	Leistungsrechte	24
VIII.	Städtebauliche Kenndaten	25
IX.	Umweltbelange	26
1.	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung	26
2.	Schutzgut Tiere, Pflanzen, sowie biologische Vielfalt und Landschaft (einschl. Artenschutz)	26
3.	Schutzgut Fläche	26
4.	Schutzgut Boden	26
5.	Schutzgut Wasser	26
6.	Schutzgut Luft/Lufthygiene	26
7.	Schutzgut Klima (Klimaschutz und Klimafolgenanpassung)	27
8.	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter/Kulturelles Erbe	27
X.	Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	28

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das etwa 4,25 Hektar große Plangebiet liegt im Stadtbezirk VI im Stadtteil Katernberg und umfasst einen etwa 95 Meter breiten Geländestreifen im Westen der Emscherstraße. Der Geltungsbereich wird in etwa begrenzt

- im Norden durch einen südlich der Bahnanlage für die Anschlussgleise der CAT Automobillogistik Essen GmbH (ehemals Helf Automobil-Logistik) gelegenen Gehölzstreifen (Wald),
- im Osten durch die Emscherstraße,
- im Süden durch den Standort der Entsorgungsbetriebe Essen GmbH an der Emscherstraße sowie
- im Westen durch das Betriebsgelände der CAT Automobillogistik Essen GmbH (ehemals Helf Automobil-Logistik) .

Die Abgrenzung des Plangebietes ist in der Abbildung 1 dargestellt.
Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.



ohne Maßstab

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Das ca. 42.500 m² große Plangebiet liegt im Stadtbezirk VI, Stadtteil Katernberg, im Bereich westlich der Emscherstraße zwischen Stauderstraße und Güterbahn und ist durch seine gewerbliche Nutzung vorgeprägt. Diese Vorprägung erfolgte bisher durch die Inanspruchnahme von Grund und Boden als Abstellfläche für Neuwagen sowie durch Betriebe aus den Bereichen Schrott- und Metallhandel, Entsorgung und Kraftfahrzeugservice.

Der Betreiber eines dort ansässigen (genehmigten und ausgeübten) Gewerbebetriebes hat für ein Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Antrag nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG-Antrag) gestellt. Geplant ist die Zerlegung von 600 Autos pro Woche. Das Vorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, so dass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB beurteilt. Die nähere Umgebung entspricht westlich der Emscherstraße einem Gewerbegebiet (GE). Nördlich und östlich schließen sich Grünflächen und weiteres Gewerbe an. Südöstlich der Emscherstraße sind neben einer konfessionellen Einrichtung reine Wohngebiete (WR) vorhanden, insbesondere entlang der Straßen Gerstekamp und Plänkerweg, sowie im Norden entlang der Straße Leseband. Das Vorhaben fügt sich dennoch im Grundsatz in die nähere Umgebung ein und ist damit genehmigungsfähig.

Wenngleich die vorhandenen genehmigten Betriebe dem Bestandsschutz unterliegen, so ist doch eine von ihnen ausgehende Störwirkung auf die östlich von ihnen gelegenen Wohngebiete auszumachen.

Im Hinblick auf die künftige Nutzung des Gewerbegebietes ist es daher ratsam, Vorkehrungen zu treffen zum Schutz der in der Nachbarschaft bereits vorhandenen Wohngebiete, welche zudem verdichtet werden sollen.

Hierbei ist der Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen zu berücksichtigen, welcher mittels einer Abstandsliste vorgibt, welche für den Immissionsschutz bedeutsamen Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten einerseits und Wohngebieten andererseits im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich sind.

Der Trend zu größeren Versorgungseinheiten im Einzelhandel sowie die höhere Mobilitätsbereitschaft vieler Käuferschichten haben dazu geführt, dass Einzelhandel zunehmend großflächige Grundstücke in verkehrsgünstiger Lage belegt. Häufig befinden sich diese neuen Handelsstandorte in Gewerbegebieten oder in Randlagen, was zur Auflösung der bestehenden Handels- und Zentrenstruktur der Stadt Essen beiträgt.

Für das Gebiet der Stadt Essen hat der Rat der Stadt den Masterplan Einzelhandel Fortschreibung 2022 beschlossen, um die Zentrenstruktur zu sichern und um die flächendeckende Nahversorgung sicher zu stellen. Der Masterplan ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen.

Der Masterplan Einzelhandel ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept. Er verlangt unter anderem die Berücksichtigung des Grundsatzes 2.3:

Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen nicht in Gewerbe- und Industriegebieten angesiedelt werden.

Der Einzelhandel hat sich in den letzten Jahren sehr verändert, insbesondere durch den Strukturwandel im Einzelhandel, welcher durch die Digitalisierung und den Onlinehandel hervorgerufen wird.

Ebenfalls feststellen lässt sich der Trend im Einzelhandel – neben einem nahversorgungsrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Kernsortiment – zunehmend z.T. erhebliche zentrenrelevante Sortimente zu führen. Sofern diese Entwicklungen an Standorten außerhalb der Innenstädte und zentralen Versorgungsbereiche stattfinden, tragen sie dazu bei, die Zentren zu schwächen.

Nicht zuletzt wirken sich auch die demografischen Veränderungen, mit denen sich die Stadt Essen konfrontiert sieht, auf die Einzelhandelsentwicklung der Stadt aus.

Vor diesem Hintergrund soll die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet gesteuert werden.

2. Entwicklungsziele

Planungsziel ist einerseits die Bestätigung des Bestandes, andererseits aber auch die Beschränkung der Emissionen des vorhandenen Gewerbegebietes, welches hinsichtlich seiner zulässigen Störwirkung entsprechend gegliedert werden soll. Laut Abstandsliste (Anlage 1, lfd. Nr. 202) des Abstandserlasses NRW („Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“) erfordern Anlagen zur Behandlung von Altfahrzeugen mit einer Durchsatzleistung von 5 Altfahrzeugen oder mehr je Woche in der Abstandsklasse VII einen Abstand von 100 m zu umliegender Wohnbebauung. Dieser Abstand kann zur Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Emscherstraße nicht eingehalten werden. Folglich sollen im aufzustellenden Bebauungsplan Anlagen dieser Abstandsklasse ausgeschlossen werden. Unweit des Vorhabengrundstücks befindet sich der Bebauungsplan Plänkerweg/Feldwiese in Aufstellung. Hier werden ein reines Wohngebiet (WR) und eine Kita geplant.

Das Vorhaben „Zerlegung von 600 Autos in der Woche“ steht somit den Zielen und Inhalten und damit den Sicherungsintentionen des Allgemeinen Beschlusses zur Aufstellung eines Bebauungsplanes entgegen. Der dort ansässige Gewerbebetrieb genießt Bestandsschutz, soweit er genehmigt ist.

Darüber hinaus soll im Plangebiet (unter Berücksichtigung der Fortschreibung des Masterplanes Einzelhandel 2022) die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden.

Ferner soll die Ansiedlung von Prostitutionsbetrieben, Vergnügungsstätten und Wettannahmestellen verhindert werden.

Ein weiteres Ziel der Planung ist die Durchgrünung des Gewerbegebietes zur Ertüchtigung der Klimaresilienz vor dem Hintergrund des Klimawandels.

III. Planverfahren

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet. Voraussetzung für die Anwendung der nachfolgend beschriebenen Verfahrensvereinfachungen ist, dass der Bebauungsplan den sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Das Verfahren wäre ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet würde, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) (einschließlich der Pflicht zur Vorprüfung) nach dem Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Gleiches gilt, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Das ist hier nicht der Fall.

Die Voraussetzungen für die Wahl des vereinfachten Verfahrens liegen vor.

Im vorliegenden Verfahren wird von den folgenden Verfahrenserleichterungen gem. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB Gebrauch gemacht:

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

Wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen, ist der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 BauGB gleichwohl die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Dieses erfolgte im Rahmen der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

IV. Planungsrechtliche Situation

1. Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW) ist am 08.02.2017 in Kraft getreten. Er wurde geändert durch die Verordnung zur Änderung des LEP NRW, die mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW am 01.05.2024 in Kraft getreten ist. Die darin enthaltenen Ziele sind in der Bauleitplanung zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans enthält der LEP NRW in seinem zeichnerischen Teil keine Festlegungen. Nachrichtlich ist im zeichnerischen Teil des LEP NRW der Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Siedlungsraum zugewiesen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Ziele und Grundsätze des LEP NRW beachtet bzw. berücksichtigt. Textliche Ziele stehen der Planung ebenfalls nicht entgegen.

2. Regionalplan Ruhr

Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Ruhr (RVR) hat am 10.11.2023 den Feststellungsbeschluss zum Regionalplan Ruhr gefasst, der mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW am 28.02.2024 in Kraft getreten ist.

Der Regionalplan Ruhr legt in seinem zeichnerischen Teil für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Allgemeinen Siedlungsbereich fest.

Die Planung steht somit nicht im Widerspruch zu den zeichnerischen Zielen des Regionalplans Ruhr.

3. Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP)

Der gemeinsame Flächennutzungsplan (GFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr stellt für den gesamten Geltungsbereich Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP) entwickelbar, weil die Flächengröße des Bebauungsplanes unterhalb der Darstellungsschwelle des GFNP liegt und die Funktion und Wertigkeit der Wohnbaufläche in der Substanz gewahrt wird.

4. Bebauungspläne

Für den Bereich des Plangebietes bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

5. Veränderungssperre

Zur Sicherung der Bauleitplanung hat der Rat der Stadt Essen am 25.05.2022 für das gesamte Plangebiet eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 BauGB erlassen, die am 24.06.2022 in Kraft getreten ist. Der Rat der Stadt Essen hat in der Sitzung am 24.04.2024 die Verlängerung der Veränderungssperre „Emscherstraße, südlich Güterbahn“ als Satzung beschlossen, die am 14.06.2024 in Kraft getreten ist.

V. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das etwa 4,25 Hektar große Plangebiet befindet sich an der nördlichen Grenze des Stadtbezirkes VI im Stadtteil Katernberg, nördlich der Bahnlinie angrenzend an den Stadtbezirk V mit dem Stadtteil Altenessen-Nord. Es umfasst einen etwa 95 Meter breiten Geländestreifen im Westen der Emscherstraße. Es ist Bestandteil eines vorwiegend gewerblich genutzten Areals, das begrenzt wird durch

- im Norden durch einen südlich der Bahnanlage für die Anschlussgleise der CAT Automobillogistik Essen GmbH (ehemals Helf Automobil-Logistik) gelegenen Gehölzstreifen (Wald),
- im Osten durch die Emscherstraße,
- im Süden durch den Standort der Entsorgungsbetriebe Essen GmbH an der Emscherstraße sowie
- im Westen durch das Betriebsgelände der CAT Automobillogistik Essen GmbH (ehemals Helf Automobil-Logistik) .

Das Plangebiet befindet sich größtenteils in Privateigentum auf dem Gelände der ehemaligen Olsberg Recycling GmbH. Nur ein kleiner Bereich mit der Hausnummer 35 wird durch einen Kfz-Karosserie- und Reparaturbetrieb genutzt; das betroffene Grundstück befindet sich im Eigentum des Kfz-Betriebes.

Das im Westen angrenzende Gebiet wird durch einen Automobile-Logistik-Betrieb genutzt. Die im Norden angrenzenden Bahngleise zur Entladung von Ganzzügen gehören ebenso zu diesem Areal, wie eine eigene Werkstatt für LKW. Das Automobilverteilzentrum der CAT Automobil-Logistik (ehemals Helf) erstreckt sich auf einem ca. 210.000 qm umfassenden Areal. Das Umschlaggelände bietet Platz für eine Lagerfläche von über 4.000 Fahrzeugen. Nördlich angrenzend an das Firmengelände der CAT Automobil-Logistik liegt, wenn auch durch die angrenzende Bahnlinie getrennt, das Wohngebiet Leseband, Wilhelminenstraße, Kollenkamp und Lattenkamp. Eine gemeinnützige Jugendfarm grenzt ebenfalls im Norden an.

Diese Jugendfarm ist eine außerschulische Freizeiteinrichtung, mit dem Auftrag, Kindern und Jugendlichen im Rahmen pädagogischer Angebote und Maßnahmen zum verantwortungsbewussten Umgang mit der Natur – insbesondere durch das Halten von Tieren und dem Anbau von Pflanzen – anzuleiten und ihnen Fähigkeiten zum Gemeinschaftsleben, Orientierung und Perspektive zu vermitteln.

Südlich des Automobil-Logistik Grundstücks und südwestlich an das Plangebiet grenzt das Grundstück der Essener Entsorgungsbetriebe mit seinem Recyclinghof, der postalisch zur Stauderstraße gehört.

Ganz im Süden des Areals befindet sich im Eckbereich Emscherstraße / Stauderstraße ein Grundstück mit einem Getränkemarkt, Büros und einer Jugendeinrichtung. Ein Lebensmitteldiscounter mit Backshop ist auf dem westlich angrenzenden Grundstück angesiedelt.

Über die Zufahrt dieses Lebensmitteldiscounters erreicht man weitere Gewerbeflächen. Entlang der Stauderstraße schließt sich Wohnbebauung bis zum Grundstück der CAT Automobil-Logistik an.

Östlich des Plangebiets, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Emscherstraße, befindet sich ein Grundstück der RWE Energie AG, auf dem sich eine Umspannanlage befindet. Das angrenzende Grundstück wird durch eine Karosseriewerkstatt genutzt. Beide

Flächen gehören zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10/82 „Emscherstraße, Bolsterbaum, Zollvereinstraße“, der seit dem 05.04.1985 rechtsverbindlich ist. Für die RWE Fläche ist im Bebauungsplan 10/82 Versorgungsfläche und für das benachbarte Grundstück Öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Für einen Teil des Bebauungsplans Nr. 31/72 „Feldwiese, Viktoriastr. und Meerkamp, I. Änderung“ wurde am 01.12.2022 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6/19 „Plänkerweg/Feldwiese“ beschlossen, mit der Zielsetzung auf der vollständig erschlossenen Grünfläche ein großes Potenzial eines ergänzenden Wohnungsangebotes zu schaffen. Mit rund 28-34 Wohneinheiten trägt die Planung dazu bei, den großen Bedarf an neuen Wohnbauflächen zu decken. Der aufzustellende Bebauungsplan unterstützt die Handlungsziele Innenentwicklung und Ressourcenschonung.

Folgende primäre Ziele werden mit der Planung verfolgt:

- Ergänzung der vorhandenen Siedlungsbebauung im Sinne der Nachverdichtung
- Stärkung des Wohnstandortes Katernberg durch neue Bewohner
- Entwicklung einer wohnbaulichen Ergänzung mit etwa 28 - 34 Wohneinheiten, zum Teil mit öffentlicher Förderung als Geschosswohnungsbau
- Einfügung der Bebauung in die vorhandene Umgebungsstruktur

Weiter südlich schließt sich ein Grundstück der Stadt Essen an, das zu einem Grüngürtel gehört. Das angrenzende Grundstück befindet sich in Privatbesitz. Hier sind Wohnhäuser im direkten Umfeld des Verfahrensbereichs zu finden.

2. Verkehr

Das Plangebiet wird erschlossen über die Emscherstraße aus beiden Richtungen. Die Emscherstraße erstreckt sich in Richtung Norden bis hin zum Rhein-Herne-Kanal, quert dabei die Heßlerstraße und unterquert die A 42. Im Süden mündet sie in den Kreuzungsbereich Stauderstraße (in westlicher Richtung), Zollvereinstraße (in östlicher Richtung) und in die Josef-Hoeren-Straße (in südlicher Richtung). Der nächste erreichbare Autobahnanschluss ist von der Heßlerstraße in Richtung Westen (Anschlussstelle Altenessen) und in Richtung Osten (Anschlussstelle Gelsenkirchen Heßler) an die A 42 (Emscherschnellweg) gegeben. Sowohl über die Heßlerstraße im Norden als auch über die Stauderstraße im Süden gelangt man auf die Altenessenerstraße in Richtung Stadtmitte und Karnap.

Anschluss an den ÖPNV besteht durch die Haltestelle Olsberg an die Buslinie 183 im Stundentakt in Richtung Karlsplatz und Katernberger Markt.

Nördlich des Plangebietes grenzt eine Güterbahnstrecke an, die hauptsächlich durch die dort ansässige Logistikfirma genutzt wird. Die Güterbahnstrecke endet auch auf deren Grundstück.

3. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes ist kanaltechnisch durch eine vorhandene Mischwasserkanalisation in der Emscherstraße gesichert. Die äußere Erschließung gilt als gesichert.

Das Plangebiet liegt aus entwässerungstechnischer Sicht innerhalb des Rechnernetzes (RN) 83. Die entwässerungstechnische Erschließung der Fläche erfolgt sowohl im Ist-Zustand als auch zukünftig über das vorhandene Mischwasserkanalnetz in der Emscherstraße. Die äußere entwässerungstechnische Erschließung erfolgt über den Abwasserkanal Katernberger Bach sowie die Kläranlage Bottrop der Emschergenossenschaft.

Die Fläche ist aufgrund ihrer bestehenden Netzstruktur bereits im Ist-Zustand mit einem entsprechend hohen Versiegelungsgrad im Kanalnetzmodell des Istzustandes und in der Dimensionierung des Kanalsystems berücksichtigt. Sofern der bestehende Anschlussgrad auch zukünftig nicht überschritten wird, bestehen aus entwässerungstechnischer Sicht keine Bedenken.

Detaillierte Planungen für eine Erweiterung der vorhandenen inneren entwässerungstechnischen Erschließung der Fläche liegen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor. Weitere Vorgaben sind im Zuge nachgelagerter Bauantragsverfahren zu beachten.

4. Natur, Landschaft und Artenschutz

Aufgrund der überwiegend gewerblichen Nutzungen ist der Planbereich stark versiegelt; große Hallenbaukörper sowie versiegelte Hofflächen und Parkplätze prägen das Bild. Ausgleichsräume sind nur außerhalb des Verfahrensbereichs jedoch in unmittelbarer Nähe vorhanden.

5. Technische Infrastruktur

5.1. Versorgung

Im vorhandenen Straßennetz sind alle Elemente der technischen Infrastruktur (Wasser, Gas, Kommunikation) vorhanden. Die Leitungsstrukturen in der angrenzenden Emscherstraße weisen ausreichende Kapazitäten zur Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser auf. Die Stadtwerke Essen AG stellt Löschwasser ausschließlich im Rahmen der angemessenen Löschwasserversorgung (Grundschutz) zur Verfügung.

Sofern für das Gebiet eine Versorgung mit Erdgas angestrebt wird, so ist darauf hinzuweisen, dass dies nur nach vorheriger Zustimmung der Stadtwerke Essen AG und damit dem Vorliegen der notwendigen Wirtschaftlichkeitskriterien möglich ist.

6. Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,8 km nordöstlich des B-Zentrums Altenessen/Allee-Center und ca. 1,2 km nordwestlich des C-Zentrums Katernberg, in denen praktisch alle erforderlichen sozialen Einrichtungen und Versorgungsmöglichkeiten des Einzelhandels vorhanden sind.

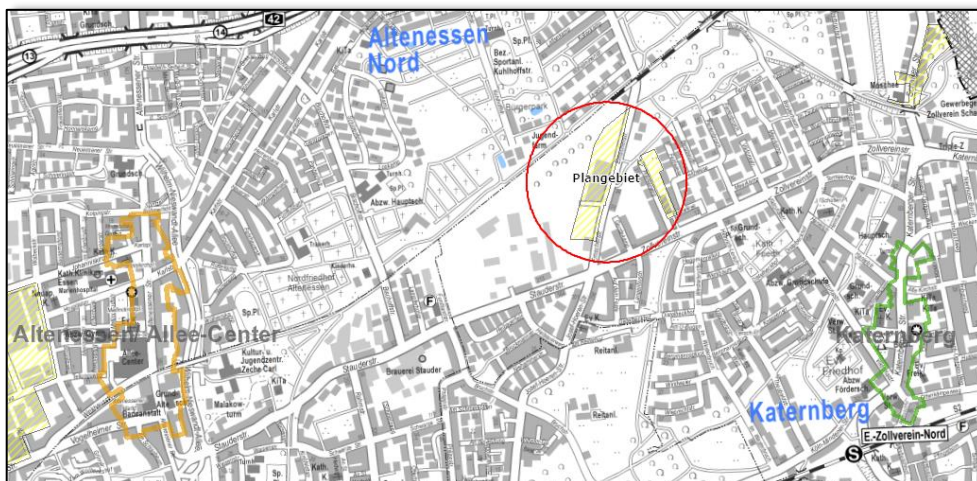


Abb.: Auszug aus dem GIS Portal mit Fortschreibung Masterplan Einzelhandel 2022
(Verkleinerung ohne Maßstab)

7. Wasser

7.1. Starkregen und Überschwemmungen

Starkregen:

Innerhalb des Plangebiets befinden sich westlich sowie nordwestlich des Bestandsgebäudes mehrere Senken mit einer maximalen Tiefe von einem Meter. Diese Senken weisen im Falle eines 100-jährigen Starkregenereignisses einen maximalen Wasserstand von 0,25 bis 0,5 Metern auf. Das Bestandsgebäude weist dementsprechend eine Starkregengefährdung auf. Im Zuge des Klimawandels ist mit häufigeren und stärkeren Starkregenereignissen zu rechnen. Es wird empfohlen, die Hinweise der Starkregenkarte in der Vorhabengenehmigung zu berücksichtigen.

Der Einfluss auf Fließwege und Starkregengefährdung der topographischen Unterlieger ist bei künftigen Bauvorhaben zu beachten. Aus diesem Grund sollten Maßnahmen getroffen werden, welche die Resilienz des Plangebiets (auch des Bestandsgebäudes) gegenüber Starkregenereignissen erhöht.

8. Klima

Zur Beurteilung der stadtklimatischen Situation in Essen liegt den Fachbehörden sowie der Politik und der Öffentlichkeit die Klimaanalyse Stadt Essen aus dem Jahr 2022 vor. Auf der Grundlage der stadtklimatischen Analyse wurden Planungshinweise verortet, die vor dem Hintergrund der prognostizierten klimatischen Veränderungen eine klimawandelgerechte Stadtentwicklung gewährleisten sollen.

Die Klimaanalysekarte stellt eine flächenhafte Bewertung klimatischer und lufthygienischer Verhältnisse im Stadtgebiet von Essen dar. Sie vereinigt hierbei komplexe Struktur-, Beziehungs- und Funktionszusammenhänge in einem Kartenwerk.

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Stadtgebiets, im Stadtteil Katernberg. Es wird aktuell schon gewerblich genutzt, ist nahezu vollständig versiegelt und dem Klimatop „Gewerbeklima“ zuzuordnen.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades des Gewerbegebiets, herrscht hier eine starke sommerliche Aufheizung (Hitzestress). Positive stadtklimatische Eigenschaften können dem Plangebiet nicht zugesprochen werden. Darüber hinaus weist das Plangebiet keine spezifischen Klimaeigenschaften auf. Allerdings verläuft über den nördlichen Bereich des Plangebiets ein von West nach Ost gerichteter Kaltluftvolumenstrom.

Die Karte der Planungshinweise weist das Plangebiet dem Lastraum der Gewerbe- und Industrieflächen zu. In diesen Lasträumen sollten bestehende Belüftungsbahnen freigehalten werden. Darüber hinaus werden eine Entsiegelung und Begrünung von Freiflächen sowie großräumiger Lager- und Parkplätze zur Reduktion der Hitzebelastung angeregt. Zudem sollten im Übergangsbereich zu angrenzender Wohnbebauung Immissionsschutzpflanzungen angelegt werden. Gleichzeitig geben die Planungshinweise die Anregung, das Gewerbegebiet insgesamt zu begrünen (beispielsweise Gebäude).

9. Lufthygiene

Für das Plangebiet und sein Umfeld liegen weder aus dem Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 – Teilplan West, der Planergänzung Stadt Essen 2020 sowie der Planergänzung Stadt Essen 2023 noch aus sonstigen Planverfahren oder Modellrechnungen Hinweise auf grenzwertüberschreitende Luftbelastungen (NO₂, PM₁₀, PM_{2,5}) vor. Zudem befindet sich keine Luftqualitätsmessstelle im Umfeld des Plangebietes.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Sicherung des aktuellen Nutzungsumfangs handelt wird mit keinen Verkehrsänderungen und damit einhergehenden Immissionsänderungen gerechnet.

10. Bergbau

Das Plangebiet liegt im Bereich des Eisensteindistrikfeldes „Neu Essen“. Der untertägige Eisenerzabbau erfolgte in den Bergwerken Neu Essen I, Neu Essen II und Neu Essen IV in den Jahren 1859 und 1883 und ist vor rd. 142 Jahren eingestellt worden. Im Plangebiet selbst ist keine untertägiger Eisenerzabbau umgegangen.

11. Altlasten

Für die im Planbereich registrierten Altlastverdachtsflächen (AV-Flächen) besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Untersuchungsbedarf.

- Eine Kennzeichnung ist nicht erforderlich.
- Die Altlastverdachtsflächen sind mit einer „Y-Linie“ im Planbereich zu markieren, um auf deren Vorhandensein hinzuweisen und um den ordnungsgemäßen Umgang mit möglicherweise im Boden vorgefundenen Belastungen sicherzustellen.

Der nördliche Planbereich ist im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen vorläufig unter der Ordnungs-Nr. 1.1512 erfasst. Es handelt sich hierbei um das ehemalige Metallwerk Olsberg.

Für den Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes Olsberg wurde 1998 eine orientierende Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Insgesamt wurden 44 Bohrungen niedergebracht. Dabei wurde eine Anschüttung bis 2,3 m Mächtigkeit festgestellt. Das Anschüttungsmaterial besteht überwiegend aus Sand, Lehm, Schlacken, Aschen und Bauschutt. Punktuell wurden sowohl in dem Anschüttungsmaterial als auch in den Fußböden der alten Produktionshalle Verunreinigungen mit Schwermetallen und polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen festgestellt.

Der südliche Teilbereich des B-Plangebietes ist im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen unter der Kataster-Nr. 39/2.03 erfasst.

Es handelt sich hierbei um die Verfüllung Emscherstraße / Stauderstraße.

Die Anschüttungen wurden in den 1950er und 1960er Jahren vorgenommen. Neben Erdaushub wurde auch Bauschutt abgelagert.

Informationen über den Bodenaufbau oder mögliche Bodenverunreinigungen liegen derzeit nicht vor.

12. Immissionen

12.1. Lärm

12.1.1. Verkehrslärm:

Das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen auf diesem Abschnitt der Emscherstraße beträgt gemäß einer Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2019 2500 Fahrzeuge.

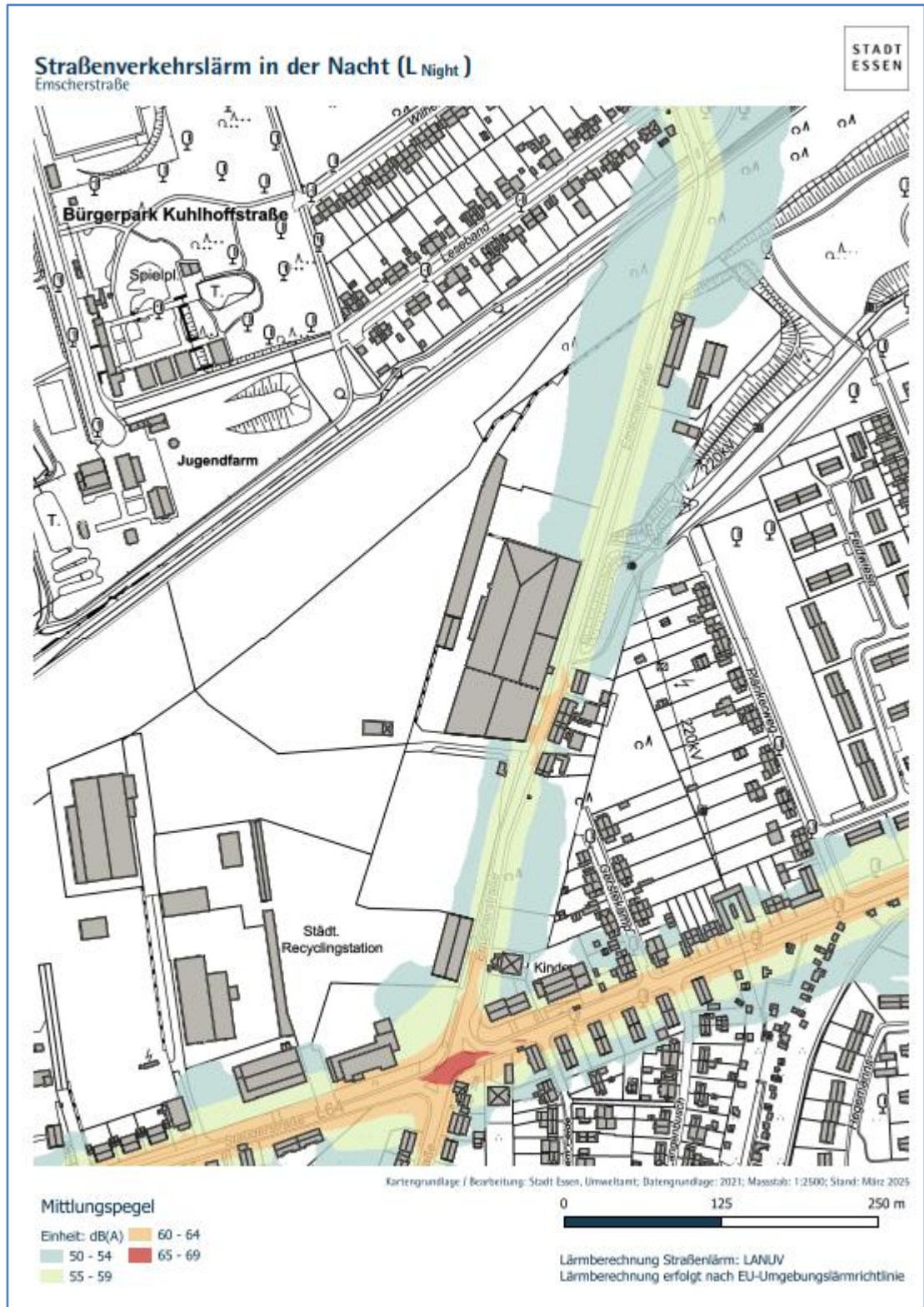
Im Jahr 2024 wurde eine neue Umgebungslärmkartierung unter Verwendung der gemeinsamen europäischen Berechnungsmethoden (Common Noise Assessment Methods – CNOSSOS) erstellt. Die Basis-Lärmkartierung (4. Runde) wurde durch das LANUV basierend auf landesweit verfügbaren Daten vorgenommen. Das Plangebiet ist durch Umgebungslärm wie folgt belastet:

Straßenverkehrslärm: LDEN (24h) teilweise > 65 dB(A); LNight teilweise > 60 dB(A)

Das Plangebiet und das nähere Umfeld ist hohen Lärmpegeln durch den Straßenverkehr der Emscherstraße ausgesetzt. Am nächsten Knotenpunkt südlich des Plangebiets befinden sich die Stauderstraße bzw. Zollvereinstraße die Lärmpegel von LDEN > 75 dB(A) besitzen.

Außerdem befindet sich nordwestlich des Plangebiets ein sog. „ruhiges Gebiet“ gemäß Lärmaktionsplan der Stadt Essen vom 22.9.2021.





12.1.2. Gewerbelärm

Das gewerblich geprägte Plangebiet liegt westlich angrenzend an der Emscherstraße. Dort sind heute Gewerbebetriebe aus den Bereichen Schrott- und Metallhandel, Entsorgung und Kraftfahrzeugservice angesiedelt. Außerdem dient es zu Teilen einer nach Westen ausgedehnten, gewerblichen Abstellfläche für Neuwagen.

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan besteht dort nicht, so dass das Plangebiet aufgrund seiner Bebauungs- und Nutzungssituation gemäß § 34 BauGB vergleichsweise als Gewerbegebiet in Sinne des § 8 BauNVO einzustufen ist. Bei der Ermittlung des Zulässigkeitsmaßstabs eines nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bauvorhabens wäre auch das Gebiet östlich der Emscherstraße zu berücksichtigen, so dass sich das dann zu betrachtende Gebiet als Gemengelage darstellt.

Auf der anderen Straßenseite der Emscherstraße befinden sich Wohnnutzungen und Freiraumbereiche sowie weiter östlich angrenzend Wohnbereiche, die teilweise unbeplant und teilweise verbindlich als Wohngebiete ausgewiesen sind. Dieses östliche Wohnquartier soll bis zur Emscherstraße verdichtet bzw. entwickelt werden. Das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen an der Emscherstraße führt zu einer Immissionsbelastung der schutzbedürftigen Wohnnutzung. Wesentliche Zielsetzung dieses Bebauungsplanes ist das Unterbinden von zusätzlichen Lärmbelastungen mittels abstandsorientierter Einschränkungen der gewerblichen Nutzung im Plangebiet.

VI. Städtebauliches Konzept

1. Entwurfsbeschreibung

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes, im Plangebiet Einzelhandelsnutzungen zum Erhalt und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu steuern, das Gewerbe auf wohnverträgliche und wenig störende Gewerbebetriebe zu beschränken, die Ansiedlung von Prostitutionsbetrieben, Vergnügungsstätten Wettannahmestellen zu verhindern sowie das Gebiet gegen Klimafolgen zu ertüchtigen, macht zum aktuellen Zeitpunkt keine weitergehenden städtebaulichen Konzeptionen notwendig.

Im Hinblick auf die künftige Nutzung des Gewerbegebietes sind Vorkehrungen zu treffen zum Schutz der in der Nachbarschaft bereits vorhandenen Wohngebiete, welche zudem verdichtet werden sollen.

Hierbei ist der Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen zu berücksichtigen, welcher mittels einer Abstandsliste vorgibt, welche für den Immissionsschutz bedeutsamen Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten einerseits und Wohngebieten andererseits im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich sind.

Das Plangebiet soll zu diesem Zweck als Gewerbegebiet festgesetzt werden, welches hinsichtlich seiner zulässigen Störwirkung entsprechend gegliedert ist. Daneben werden Begrünungsmaßnahmen festgesetzt. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen eingeschränkt.

2. Auswirkungen der Planung

Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten, da der B-Plan die vorhandene Nutzung des Gebietes bestätigt bzw. sie noch weiter einschränkt.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz verbessert sich der Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen.

VII. Planinhalt

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

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

Im Bebauungsplan werden bestandsorientiert „Gewerbegebiete (GE)“ festgesetzt. Neuausweisungen von Baugebieten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Mit der Festsetzung sind weiterhin alle in § 8 der BauNVO aufgeführten Nutzungsarten zulässig, soweit sie nicht durch die Festsetzungen 1.1.1, 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5 oder 1.1.6 ausgeschlossen werden.

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

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß des abgedruckten „Masterplans Einzelhandel der Stadt Essen 2022“ nicht zulässig. Auf die im Plan abgedruckte Liste wird verwiesen.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb des Plangebiets entspricht nicht den Zielsetzungen der Stadt Essen. Wie im Kap. II unter Bezug auf den Masterplan Einzelhandel dargelegt, schädigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in nicht integrierten Lagen die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Essen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und ist in Bezug auf den Einzelhandel als nicht integrierter Standort zu bezeichnen. Daher setzt der Bebauungsplan fest, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet generell nicht zulässig sind.

Dadurch sollen die Einzelhandelsstandorte der umliegenden Versorgungsbereiche der Stadtteilzentren Katernberg und Altenessen geschützt werden.

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 im Sinne des § 1 Abs 9 BauNVO sind.

Handwerks- und sonstige Gewerbebetriebe dürfen unter den im Masterplan Einzelhandel 2022 genannten Voraussetzungen im Sinne eines Annexhandels auch zentrenrelevante Sortimente verkaufen.

Ausnahmsweise ist Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig, wenn

- die Verkaufsfläche in räumlichem Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb steht,
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet ist (<40%) und
- die Verkaufsfläche eine Obergrenze von 800 qm nicht überschreitet.

Die Zulässigkeit des Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist durch den Umstand begründet, dass diese keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben.

1.1.2. Nichtzulässigkeit von Trödelmärkten

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Trödelmärkte gemäß textlicher Festsetzung 1.1.1.2 nicht zulässig.

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 ist, wegen der bloßen Vermietung von Standplätzen an Händler aber kein Einzelhandelsbetrieb. 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. Es 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 zentralen Versorgungsbereiche Katernberg und Altenessen 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.

1.1.3. Nichtzulässigkeit von Vergnügungsstätten (auch Wettbüros), Wettannahmestellen, Sexshops sowie Bordelle und bordellartige Betriebe einschließlich der Wohnungsprostitution

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vergnügungsstätten und Wettannahmestellen gemäß der textlichen Festsetzung 1.1.1.4 nicht zulässig. Der Ausschluss ist begründet durch die Zweckbestimmung des Baugebietes. Die negativen Auswirkungen der oben genannten Nutzungen liegen in dem Verdrängungseffekt gegenüber den Hauptnutzungen bzw. der Erhaltung einer Gebietsstruktur mit vorwiegend produzierendem und verarbeitendem Gewerbe. Ohne einen solchen Ansiedlungsausschluss würde die Gefahr bestehen, dass Vergnügungsstätten, Wettbüros, Wettannahmestellen sowie solche Betriebe, die gewerblich betriebene sexuelle Dienstleistungen anbieten, Gewerbebranchen mit schwächerer Finanzkraft verdrängen und damit den vorgesehenen Gebietscharakter gefährden.

1.1.4. Nutzungseinschränkung aufgrund des Immissionsschutzes

Im Gewerbegebiet GE1 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI, im Gewerbegebiet GE2 sind Betriebe der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste 2007 (Anlage 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.6.2007-V-3-8804.25.1) nicht zulässig.

Aus Gründen des Immissionsschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung Abstände zwischen Wohngebieten und Gebieten, in denen eine gewerbliche Nutzung möglich ist, einzuhalten. Näheres regelt 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 sieben 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, andere Immissionsarten wie Erschütterungen, Licht, Wärme u.ä. sind hier nicht betrachtet.

Die Nutzungseinschränkung der gewerblichen Baufläche erfolgt gemäß der textlichen Festsetzung 1.1.1.4. für das Teilgebiet GE 1, welches mehr als 100 m aber weniger als 200 m von der Wohnbebauung der Emscherstraße entfernt liegt, wenn auch durch die im Norden angrenzende Bahnlinie getrennt, zu dem Wohngebiet Leseband, Wilhelminenstraße, Kollenkamp und Lattenkamp. Eine gemeinnützige Jugendfarm grenzt ebenfalls im Norden an. Betriebe der Abstandsklasse I bis VI sind im GE1 nicht zulässig. Betriebe der Abstandsklasse VII sind hingegen zulässig, da der Abstand von den Wohnnutzungen mehr als 100 m beträgt.

Für Betriebe mit Sternchen (*) darf entsprechend den Ziffern 2.2.2.4 und 2.2.2.5 des Abstandserlasses der Abstand zu allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie zu Kleinsiedlungsgebieten um eine, zu Misch-, Kern- und Dorfgebieten um zwei Abstandsklassen verringert werden. Falls dabei ein Mindestabstand von 100 m unterschritten wird, ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Ausnahmsweise können im GE 1 Betriebe und Anlagen der nächsthöheren Abstandsklasse zugelassen werden, die in der Abstandsliste mit einem (*) gekennzeichnet sind und für die der Einzelnachweis erbracht wird, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. (Die Wirksamkeit einer vergleichbaren Ausnahmeregelung wurde vom OVG NRW unter dem AZ 7 D 11/08 vom 30.1.2009 bestätigt.)

Die Nutzungseinschränkung der gewerblichen Baufläche GE2 erfolgt gemäß der textlichen Festsetzung 1.1.1.5. Im Teilgebiet GE 2, das weniger als 100 m von der Wohnbebauung der Emscherstraße entfernt liegt, sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII nicht zulässig. Im GE2 sind nur Betriebe zulässig, die nicht in der Abstandsliste stehen.

Auf Einzelnachweis können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII ausnahmsweise zugelassen werden. Diese Erleichterung soll wohngebietsverträgliche Nutzungen abweichend vom Abstandserlass ermöglichen, sie kann in Anspruch genommen werden, wenn der gutachterliche Nachweis erbracht wird, dass die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. (Die Wirksamkeit einer vergleichbaren Ausnahmeregelung wurde vom OVG NRW unter dem AZ 7 D 11/08 vom 30.1.2009 bestätigt.)

Zur Einordnung der Gliederung des Gewerbegebietes sind auch weitere Gewerbegebiete in Essen in den Blick zu nehmen. Im gesamten fraglichen Plangebiet ist die Nutzung des Gewerbegebietes eingeschränkt. Im weiteren Umfeld im Essener Norden existieren jedoch

uneingeschränkte Gewerbegebiete, die das gesamte Spektrum der Nutzungen des § 8 BauNVO abdecken.

1.2. Natur, Landschaft und Begrünung (§ 9 Absatz 1 BauGB)

Insgesamt entspricht die vorgestellte Planung den Planungshinweisen der Klimaanalyse, da sich die stadtklimatische Situation mit Umsetzung der Planung nicht verändert. Im Sinne einer klimaangepassten Gewerbeentwicklung sollen die vorgeschlagenen Klimaanpassungsmaßnahmen im Hinblick auf Dach- und Fassadenbegrünung umgesetzt werden.

1.2.1. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)

Dachbegrünung

Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht). Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Glasdächer sowie Dachflächenbereiche bis zu 30 % der gesamten Dachfläche nach den Außenmaßen abzüglich der Attika, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen (Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen zählen nicht dazu), Belichtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden.

Die Dachfläche unter Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen ist vollflächig extensiv zu begrünen.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind unbeheizte Hallen in Leichtbauweise (z.B. mit Trapezblech) mit einem nicht weiter unterteilten Innenraum.

Eine Verpflichtung zur Begrünung solcher Hallen würde im Hinblick auf die Statik möglicherweise zu einer Verdopplung der Kosten führen. Dies wäre ein unverhältnismäßiger Mehraufwand, der zu einer Unwirtschaftlichkeit des Vorhabens führen könnte. Eine freiwillige Dachbegrünung ist davon unbenommen. Eine helle Materialität oder Farbgebung des Daches können eine übermäßige Aufheizung vermindern.

Die gesamte Dachfläche bestimmt sich nach deren Außenmaßen abzüglich der Attika und schließt bauordnungsrechtlich notwendige und sonstige nicht begrünbare Flächen ein (z. B. Kiesstreifen am Dachrand oder um haustechnische Anlagen aus Brandschutzgründen). Die Flachdachbegrünung hat auch die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation, der Regenwasserversickerungsanlage oder dem nächsten Vorfluter zufließt.

Durch die Dachbegrünung kommt es zu geringeren Temperaturschwankungen und einer niedrigeren Maximaltemperatur auf der Dachfläche. Die verbesserte Dämmwirkung der Dachbegrünung führt dazu, dass sich die Innenräume während der Sommermonate weniger stark aufheizen (geringe Kühlleistung) und während der Wintermonate weniger stark auskühlen (geringere Heizleistung).

Die durch die Begrünung entstehende verlängerte Verdunstungskühlung sowie die Transpirationskühlung führen zu einer Effizienzsteigerung von Solar- und Photovoltaikanlagen und erhöhen ebenso ihre Lebensdauer. Durch eine entsprechende Aufständering gelangt ausreichend Licht und Regenwasser an die Pflanzen, es ist keine zusätzliche Pflege der Dachbegrünung erforderlich.

Fassadenbegrünung

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Außenwandabschnitte von Gebäuden (inkl. Garagen und Nebenanlagen) ohne Fenster, Tür- oder Toröffnungen ab einer Breite von 5m zu begrünen.

Als Element der grünen Infrastruktur ist Fassadenbegrünung ein Baustein der klimaangepassten Stadtentwicklung. Fassadenbegrünungen leisten einen kleinräumigen

Beitrag zur Verbesserung der mikroklimatisch-lufthygienischen Verhältnisse. Beispielsweise trägt die Verdunstung zu einer Abkühlung im unmittelbaren Nahbereich begrünter Gebäude bei. Die verbesserte Dämmwirkung durch die Fassadenbegrünung vermindert die Auskühlung von Gebäuden während der Wintermonate und wirkt während der Sommermonate temperatursenkend auf Gebäude. Zugleich schützt eine Begrünung die Fassade vor Wettereinflüssen wie Wind, Hagel, Starkregen und UV-Strahlung und verbessert den Regenrückhalt. Die oben beschriebenen Vorteile der Fassadenbegrünung wirken sich kosten- und energiebedarfsmindernd auf die langfristige Nutzung und den Erhalt der begrünten Fassade aus. Je nach Größe, Ausführung und Feuchtegrad der Fassadenbegrünung kann diese auch Effekte auf die nähere Umgebung ausüben. So sind Fassadenbegrünungen in der Lage, Luftschadstoffe zu filtern, Sauerstoff zu produzieren und Kohlenstoff zu speichern. Durch den Feuchtegrad und die Ausführung der Begrünung wird der Kühleffekt maßgeblich beeinflusst. Sind die Pflanzen gut mit Wasser versorgt, erhöht sich die Transpiration und der Kühleffekt wird gesteigert. Eine Fassadenbegrünung verbessert somit die Ökobilanz eines Gebäudes. Je nach Intensität der ausgeführten Fassadenbegrünungen, können diese als grüne Vernetzungselemente fungieren und zu einer gestalterischen Aufwertung des Gewerbegebiets beitragen.

Begrünung private Pkw-Stellplatzanlagen

Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen ist pro angefangenen 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen. Die Bäume sind gleichmäßig über die Stellplatzanlage zu verteilen. Die Baumscheiben müssen mindestens 12 m² (Innenmaß) groß und mindestens 1,5 m tief sein und sind dauerhaft zu begrünen; sie sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend zu ersetzen. Baumarten sind der Pflanzliste (vom 04.01.2005) des Landschaftsplans Essen unter www.essen.de, Suchbegriff: Pflanzliste zu entnehmen.

2. Hinweise

2.1. Zulässigkeit von Vorhaben

Dieser Bebauungsplan bestimmt gem. § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nur so weit, wie er Festsetzungen enthält. Festgesetzt sind nur die Art der baulichen Nutzung und Vorschriften zur Begrünung. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, dazu gehört auch das Maß der baulichen Nutzung.

2.2. Altlastenverdachtsflächen

Der Planbereich ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen mit zwei Teilbereichsflächen erfasst. Für den nördlichen Teilbereich liegt eine orientierende Gefährdungsabschätzung vor. Aufgrund der früheren Nutzung können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden

Der nördliche Planbereich ist im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen vorläufig unter der Ordnungs-Nr. 1.1512 erfasst. Es handelt sich hierbei um das ehemalige Metallwerk Olsberg.

Der südliche Teilbereich des B-Plangebietes ist im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen unter der Kataster-Nr. 39/2.03 erfasst.

Es handelt sich hierbei um die Verfüllung Emscherstraße / Stauderstraße.

In nachgeschalteten Genehmigungsverfahren ist mit Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/ -auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

Unter Hinweise ist in der Planausfertigung folgendes Gutachten aufgeführt:

Gutachten „Orientierende Gefährdungsabschätzung“ - 17.02.1998 - Ing.-Büro Kügler.

2.3. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung ergab Anhaltspunkte, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt eine Überprüfung der konkreten Verdachte sowie des Plangebietes. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2.4. Leitungsrechte

Ein Rückbau der stillgelegten/außer Betrieb befindlichen Ferngasleitungen kann nach vorheriger Abstimmung mit der Open Grid Europe GmbH (OGE) erfolgen.

VIII. Städtebauliche Kenndaten

Verfahrensgebiet	42.500 m ²
davon Gewerbegebiet	42.500 m ²

IX. Umweltbelange

Der Bebauungsplan schafft keine neuen Bauflächen und eröffnet keine neuen Nutzungsmöglichkeiten, im Gegenteil, die gegenwärtigen Nutzungsmöglichkeiten werden eingeschränkt mit dem Ziel der Verbesserung des Immissionsschutzes.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Umweltschutzgüter durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 BauGB nicht erforderlich. Gutachten, die aufgrund von Anträgen zur Erweiterung eines Betriebes eine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz erfordern, können im Zuge dieses Genehmigungsverfahrens erstellt werden.

1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Der Zulässigkeitsmaßstab wird durch die Planung nicht erweitert, sondern eingeschränkt. Mit Umsetzung der Planung geht keine bauliche Aktivität einher, weshalb keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung zu erwarten sind. Gutachten sind nicht erforderlich.

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

Der Zulässigkeitsmaßstab wird durch die Planung nicht erweitert, sondern eingeschränkt. Durch die Umsetzung der Planung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, sowie biologische Vielfalt zu erwarten. Gutachten sind nicht erforderlich.

3. Schutzgut Fläche

Im Plangebiet liegt laut Bodenfunktionskarte kein besonders schützenswerter Boden vor. Maßnahmen zum grundsätzlichen Bodenschutz sind in nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren umzusetzen. Durch die Umsetzung der Planung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten. Gutachten sind nicht erforderlich.

4. Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist bereits bebaut und fast vollständig versiegelt. Durch die Planung bleibt der bestehende Versiegelungsgrad erhalten daher ist durch die Planung (Gewerbegebiet) keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu erwarten. Gutachten sind nicht erforderlich.

5. Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist bereits bebaut, fast vollständig versiegelt und an die öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen. Durch die Planung bleibt der bestehende Versiegelungsgrad erhalten, daher ist durch die Planung (Gewerbegebiet) keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erwarten. Gutachten sind nicht erforderlich.

6. Schutzgut Luft/Lufthygiene

Bei der Planung handelt es sich um eine Sicherung des aktuellen Nutzungsumfangs. Verkehrsänderungen und damit einhergehende Immissionsänderungen sind nicht zu erwarten und somit auch keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft/Lufthygiene. Gutachten sind nicht erforderlich. Sollte es jedoch zu einer Änderung der Nutzung innerhalb des Plangebietes durch andere als die aktuell ansässigen Betriebe kommen, kann

es zu einer Verschlechterung der Lufthygienesituation kommen. Zur Sicherung und Bewertung der Luftqualität kann in nachgeordneten Verfahren eine Begutachtung zur Bewertung der Luftqualität erforderlich werden.

7. Schutzgut Klima (Klimaschutz und Klimafolgenanpassung)

Mit Umsetzung der Planung geht keine bauliche Aktivität einher. Dementsprechend werden sich die kleinklimatischen Verhältnisse innerhalb des Plangebiets durch Umsetzung der Planung nicht verändern. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind als nicht erheblich zu beurteilen.“

8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter/Kulturelles Erbe

Der Zulässigkeitsmaßstab wird durch die Planung nicht erweitert, sondern eingeschränkt. Mit Umsetzung der Planung geht keine bauliche Aktivität einher. Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter/ Kulturelles Erbe zu erwarten. Gutachten sind nicht erforderlich.

X. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Die Einschränkung der Zulässigkeit von gewerblichen, insbesondere Einzelhandelsnutzungen, Prostitutions- und Vergnügungsstätten greift in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber den heute zulässigen Nutzungen werden die Entwicklungsmöglichkeiten teilweise eingeschränkt. Die Einschränkungen sind entschädigungslos möglich.

Die Einschränkungen sind hinsichtlich des Immissionsschutzes erforderlich, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und den Bedürfnissen der Familien und jungen Menschen Rechnung zu tragen. Die Einschränkung der Nutzungen und die Gliederung des Gebietes nach dem Störgrad der zulässigen Betriebe erfolgt auf der Grundlage des Abstandserlasses zum Schutz der Wohnnutzung im Umfeld des Plangebietes.

Die Einschränkungen sind auch erforderlich, um die Ziele des Masterplanes Einzelhandel im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB – Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und Berücksichtigung eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes – umzusetzen und im Sinne der Belange der Wirtschaft eine Verfügbarkeit von Flächen für das produzierende Gewerbe, für Handwerk und Dienstleistungen zu gewährleisten.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich 7
Stadtplanung und Bauen

Andreas Müller
Amtsleiter

Martin Harter
Geschäftsbereichsvorstand