

Bebauungsplan Nr. 06/05 **„Walpurgisstraße/Wittekindstraße“**

Stadtbezirk: II
Stadtteil: Rüttenscheid

Begründung

Fassung vom Mai 2007

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

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



STADT
ESSEN

Inhalt:

I. Räumlicher Geltungsbereich	5
II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	6
1. Anlass der Planung	6
2. Entwicklungsziele	7
III. Planungsrechtliche Situation	9
1. Landes- und Regionalplanung	9
2. Flächennutzungsplan (FNP)	9
3. Bebauungspläne	9
4. Fachplanungen	9
5. Veränderungssperre	9
IV. Bestandsbeschreibung	10
1. Städtebauliche Situation	10
2. Verkehr	10
3. Entwässerung	10
4. Natur und Landschaft	11
5. Immissionsschutz	11
6. Bodenverunreinigungen	11
V. Städtebauliches Konzept	12
1. Variantenuntersuchung	12
2. Entwurfsbeschreibung	12
3. Auswirkungen der Planung	13

VI. Planinhalte	14
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	14
1.1 Art der baulichen Nutzung	14
1.2 Maß der baulichen Nutzung	15
1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	16
1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung	16
1.5 Natur und Landschaft	17
1.6 Immissionsschutz	19
2. Kennzeichnungen	20
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	20
3. Nachrichtliche Übernahme	20
4. Hinweise	20
4.1 Gutachten	20
4.2 Städtische Satzungen	20
4.3 Altlastverdächtige Flächen	20
4.4 Umgang mit Bodendenkmälern	21
4.5 Kampfmittel	21
4.6 Grundwassermessstellen	21
VII. Städtebauliche Kenndaten	22
VIII. Umweltbericht	23
1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan	23
2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	23
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	25
3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	25
3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	29
3.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	31
3.4 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsvarianten	32
3.5 Zusammenfassende Bewertung und Abwägungsgrundsätze	32
4. Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung	32
5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	32

6. Zusammenfassung des Umweltberichtes	32
IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	34
X. Bodenordnung	35
XI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	36
XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	37
XIII. Kosten und Finanzierung	38

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Rahmen der Sicherung des Standortes für kleine und mittelständische Betriebe im wesentlichen eine Teilfläche des ehemaligen Güterbahnhofes Rüttenscheid.

Das Plangebiet wird in etwa begrenzt:

- im Norden

durch die ehem. Kleingartenanlage (neue Wohnbaufläche) und die Walpurgisstraße

- im Osten

durch die A 52

- im Süden

durch die Wittekindstraße und

- im Westen

durch das als Parkplatz genutzte Grundstück der Messe Essen.

Der räumliche Geltungsbereich fällt in die Gemarkung Rüttenscheid, Flur 36 und 38. In den vorliegenden Abgrenzungen erfasst der räumliche Geltungsbereich, der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eindeutig gekennzeichnet ist, eine Fläche von ca. 3,26 ha.

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Es hat sich gezeigt, dass durch den Strukturwandel im Einzelhandel mit dem Trend zu größeren Einheiten und einer zunehmenden Mobilität der Kunden der Einzelhandel sich vor allem in gut erreichbaren Gewerbegebieten ansiedelt.

Eine Studie der Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft (EWG) hat bereits im Jahre 1999 festgestellt, dass nahezu alle Gewerbegebiete im Stadtgebiet betroffen sind und in den Stadtteilen bereits erste Auswirkungen ablesbar sind:

Konkurrenzangebot zieht Kunden aus den Stadtteilen ab, dadurch Schwächung der Einzelhandelsbetriebe in den Stadtteilen,

Rückzug weiterer Einzelhandelsbetriebe sowie anderer Infrastruktureinrichtungen (Post, Bank, usw.),

Verödung der Stadtteile,

Wohnungsnaher Grundversorgung nicht gesichert,

Ausdünnung des ÖPNV-Netzes oder der Taktzeiten,

Benachteiligung immobiler Bevölkerungsgruppen.

Darüber hinaus sind folgende Konsequenzen festzustellen:

Zunahme des motorisierten Individualverkehrs (zusätzliche Flächenversiegelung durch Parkplätze, Verkehrsverdichtung, Umweltbelastung),

Fremdnutzung gewerblicher Bauflächen bedeutet Flächendefizit für produzierendes Gewerbe.

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

Zum Schutz des B-Zentrums Rüttenscheid und der gewachsenen Nahversorgungsbereiche Rüttenscheid-Süd und Rellinghauser Straße sowie zum Schutz der Bauflächen in den Gewerbegebieten für Betriebe des produzierenden Gewerbes, des Dienstleistungsgewerbes und des Handwerks ist es notwendig, die Ansiedlung jeglicher Einzelhandelsbetriebe räumlich und inhaltlich zu steuern.

Ein geeignetes Mittel dazu stellt der Bebauungsplan dar, der als kommunales Ortsrecht die Möglichkeit bietet, für sämtliche Grundstücke innerhalb seines Geltungsbereiches unter anderem Regelungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung zu treffen. Auf diese Weise können sog. Festsetzungen über Verkaufsfläche und die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit bestimmter Warengruppen getroffen werden.

Daher fasste der ASP in seiner Sitzung am 03.03.2005 den Allgemeinen Aufstellungsbeschluss für den Bereich „Walpurgisstraße/Wittekindstraße“.

2. Entwicklungsziele

Die Grundintention des Bebauungsplans ist, im Einklang mit dem Masterplan Einzelhandel und dem kommunalen Einzelhandelsgutachten, die Einzelhandelsentwicklung in diesem Bereich im Sinne einer zentrenunschädlichen Eingrenzung zu steuern und gleichzeitig einen Standort insbesondere für produzierendes Gewerbe, Handwerk und für Dienstleister festzulegen. Konkret sollen im Bebauungsplangebiet weitere Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden.

Angestrebt wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung und damit verbunden die Bereitstellung von gewerblichen Grundstücken.

Zur Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet stellt das kommunale Einzelhandelskonzept für die Stadt Essen (Arbeitsgemeinschaft Junker und Kruse, Stadtforschung, Stadtplanung / Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Einzelhandelskonzept für die Stadt Essen / Endbericht, Dortmund / Lörrach, Mai 2004) grundsätzlich fest, dass

Zentrenrelevante Sortimente ausschließlich in den Zentren und generell nicht in Gewerbegebieten angesiedelt sein sollen,

Nicht-zentrenrelevante Sortimente neben den Zentren lediglich an ausgewählten Sonderstandorten angesiedelt werden sollen,

lediglich eine bestimmte Anzahl von Gewerbegebieten dieses Handelsangebot aufweisen soll.

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

die Zentrenstruktur ist zu erhalten und zu sichern,

die Geschäftslagen in Rüttenscheid zu sichern, dabei muss der Erhalt und Ausbau der Hauptlage das vordringlichste Ziel sein.

Entsprechend den Empfehlungen des v. g. Gutachtens hat die Stadt Essen den „Masterplan Einzelhandel“ erarbeitet, der folgendes Zielsystem formuliert:

- Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität des Hauptgeschäftszentrums und der Stadtteilzentren
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels-/Funktionsvielfalt des Hauptgeschäftszentrums
- Erhaltung und Stärkung der Identität des Hauptgeschäftszentrums von Essen
- Verkürzung der Wege („Stadt der kurzen Wege“)
- Erhaltung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion
- Schaffung von Investitionssicherheit (nicht Renditesicherheit)
- Entscheidungssicherheit für städtebauliche erwünschte Investitionen
- Sicherung von Gewerbegebieten für Dienstleistungen, Handwerk und produzierendes Gewerbe.

Um mögliche Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens eines Getränkemarktes an der Walpurgisstraße 1a und eines SB-Marktes an der Walpurgisstraße 2 in Essen-

Rüttenscheid auf die Versorgungsstruktur i.S. des §34 Abs. 3 BauGB zu überprüfen, hat die Stadt die Erstellung eines standortbezogenen Gutachtens in Auftrag gegeben. Das Gutachten kommt zu dem Schluss:

„Unter Berücksichtigung des raumökonomischen Rahmens und der geschilderten Versorgungszentren und der bereits bestehenden Angebotsstruktur am Standort sollte aus gutachterlicher Sicht eine Realisierung des Planvorhabens an dem geplanten Standort vermieden werden. Das Planvorhaben dient nach absatzwirtschaftlichen Berechnungen nicht vorrangig der Nahversorgung und widerspricht den Grundsätzen der räumlichen Entwicklung im Einzelhandelskonzept für die Stadt Essen.

Gleichwohl kann der Nahversorgungscharakter bei einem speziell für das Sortiment Getränke größeren zugrunde liegenden fußläufigen Einzugsbereich als ein Radius von 700 Metern noch unterstellt werden. Angesichts der bereits im Einzugsbereich hohen sortimentspezifischen Kaufkraftbindung und den sich mit dem Stadtteilzentrum Rüttenscheid stark überschneidenden unmittelbaren Einzugsbereiche sowie potenziell möglichen funktionalen Agglomerationseffekten am Standort, sind von einer Realisierung des Planvorhabens allerdings negative Städtebauliche Auswirkungen auf die umliegenden Essener Versorgungszentren und insbesondere ihre Entwicklungsperspektiven zu erwarten.“

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

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

Die geplanten Nutzungen entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Gewerbliche Baufläche“, „Wohnbaufläche“, „Allgemeine Grün- und Freifläche“ und „Flächen für Bahnanlagen“ sowie die Versorgungsanlage „Heizwerk“ dar. Für die Bereiche der entwidmeten ehemaligen Bahnanlagen ist keine Nutzung dargestellt.

Zur Verwirklichung der angestrebten Planungsziele ist es erforderlich, den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Essen den Planungszielen für das Plangebiet anzupassen und entsprechend zu ändern.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird daher entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB die FNP-Änderung Nr. II/10/08 „Walpurgisstraße/Wittekindstraße“ durchgeführt.

3. Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt kein Planungsrecht im Sinne des § 30 (1) BauGB vor.

4. Fachplanungen

Landschaftsplan

Das Bebauungsplangebiet ist vom Geltungsbereich des Landschaftsplanes nicht betroffen.

Planfestgestellte Bahnflächen

Bei einem Teil des Plangebietes handelt es sich um gewidmete Bahnflächen. Aufgrund eines Bahnfernmeldekanals ist eine Freistellung dieser Flächen nicht möglich.

5. Veränderungssperre

Zur Sicherung der Bauleitplanung hat der Rat der Stadt Essen in seiner Sitzung am 22.02.2006 auf Grund eines aktuellen Bauvorhabens für den Bereich Walpurgisstraße 2 eine Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre ist am 11.03.2006 in Kraft getreten.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Bei dem Großteil des Plangebietes handelt es sich um einen Teilbereich des ehem. Güterbahnhofes Rüttenscheid. Diese Nutzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Teilflächen der ehem. Bahnanlagen wurden bereits am 16.10.2002 freigestellt.

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Die vorhandenen Gebäude werden gewerblich genutzt, so befinden sich hier ein Holzfachmarkt, ein Sanitärfachmarkt und ein Kfz-Handel mit Werkstatt. Weiterhin liegt im Plangebiet der Standort eines Heizwerkes, welches mit dem Schornstein die klare Dominante des Gebietes bildet.

Von der Walpurgisstraße verläuft zwischen zwei gewerblich genutzten Grundstücken in südöstlicher Richtung ein dicht bewachsener Böschungstreifen.

Die Einzelhandelssituation des Stadtteils Rüttenscheid wird durch das B-Zentrum Rüttenscheid, das südlich des Stadtkerns liegt, geprägt. Es zeichnet sich durch ein vielfältiges und in teilen qualitativ hochwertiges Einzelhandelsangebot aus. Es weist mit 184 Betrieben die höchste Anzahl von Einzelhandelsbetrieben von allen Essener Stadtteilzentren auf und hat auch die höchste Gesamtverkaufsfläche. Funktional stellt Rüttenscheid damit das bedeutendste Stadtteilzentrum von Essen dar. Das Stadtteilzentrum nimmt auch eine Ergänzungsfunktion für das Hauptgeschäftszentrum von Essen wahr.

Die Nahversorgung ist durch die beiden Nahversorgungsbereiche Rüttenscheid-Süd und Rellinghauser Straße, die über einen guten Besatz an Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistern verfügen, sicher gestellt.

2. Verkehr

Die überregionale Anbindung erfolgt über die südöstlich des Gebietes gelegene A 52, Anschlussstelle Essen-Rüttenscheid, die über die Bundesstraße B 224 sowie die Rüttenscheider Straße erreicht wird.

Eine unmittelbare Anbindung an den ÖPNV ist durch die Haltestelle Krupp Krankenhaus gegeben, die durch die Buslinie 142 bedient wird.

Die östlich des Plangebietes verlaufenden Buslinien 145 und 146 (Haltestelle Wittenbergstraße und Walpurgisstraße) sichern außerdem eine schnelle und direkte Verbindung zum Hauptbahnhof.

Die Erschließung des Areals erfolgt von Süden über die Wittekindstraße und von Norden über die Veronikastraße. Das Plangebiet wird durch die Walpurgisstraße in einen westlichen und einen östlichen Teil gegliedert.

Von der Walpurgisstraße gehen weiterhin private Wege ab, die die nicht direkt an der Straße gelegenen Grundstücke erschließen.

Im Süden der Fläche verläuft ein Fuß- und Radweg, der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes planerisch gesichert werden soll.

3. Entwässerung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Essen-Süd. Der mit Datum vom 30.07.1996 geregelte Generalentwässerungsplan (GEP) Essen-Rüttenscheid berücksichtigt das Gebiet mit seiner heutigen Nutzung und Versiegelung. Die Regenüberläufe, die im zur Kläranlage Essen-Süd führenden Entwässerungsnetz liegen, ent-

sprechen nicht dem Stand der Technik und sind mit einer Ordnungsverfügung der Bezirksregierung Düsseldorf (AZ.: 54.16.31-ssen18 vom 27.08.2001) belegt. Diese Ordnungsverfügung lässt eine Erhöhung der zufließenden Abwassermenge (Schmutz- und Niederschlagswasser) nicht zu. Mit Bau der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen ist frühestens 2008 zu rechnen.

Das zur Zeit anfallende Abwasser kann über die vorhandenen Kanalisation abgeführt werden.

4. Natur und Landschaft

Im gesamten Plangebiet kommen unterschiedliche Kleingehölze wie Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume vor. Im südöstlichen Bereich hat sich auf der Böschung ein Gehölzstreifen entwickelt.

5. Immissionsschutz

Straßenverkehrslärm

Die von der Walpurgisstraße, der Wittekindstraße und der A 52 ausgehenden Lärmbelastungen machen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Hinsichtlich Gewerbelärm gelten die Anforderungen der TA Lärm. Diese sind einzuhalten. Unzulässige Lärmbelastungen sind nicht bekannt.

6. Bodenverunreinigungen

Der Bereich des Bebauungsplanes ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen erfasst. Es handelt sich hierbei um die Kataster-Nummern 10/2.05, 10/3.01, 10/3.13 und 1.899.

Insgesamt sind keine relevanten Auswirkungen auf die angestrebten Nachfolgenutzungen zu erwarten.

V. Städtebauliches Konzept

1. Variantenuntersuchung

Zum scoping-Termin wurden zwei Alternativen vorgestellt und diskutiert.

Variante A

Die Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklung für den Bereich Walpurgisstraße/Wittekindstraße erfolgt vor dem Hintergrund, die gewerblichen Flächen für das produzierende Gewerbe und für Dienstleistungen vorzuhalten und die Einzelhandelsentwicklung zu steuern.

Die vorgesehenen Gewerbegebiete sind, unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften, zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung entsprechend gegliedert worden.

Das geplante Wohngebiet nordwestlich der Walpurgisstraße (ehem. Kleingartenanlage) sowie die vorhandene Wohnbebauung entlang der Veronikastraße und der Walpurgisstraße werden durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes abgerundet.

Die Erschließung erfolgt von der Wittekindstraße und der Walpurgisstraße.

Der vorhandene Böschungsbereich zwischen dem Gewerbe- und dem Wohngebiet ist als öffentliche Grünfläche vorgesehen. Insbesondere kommt dem Grünstreifen eine Schutzfunktion für das Allgemeine Wohngebiet im Bezug auf die Gewerbegebiete im Süden des Plangebietes zu.

Das vorhandene Heizwerk soll bestehen bleiben. Hierbei handelt es sich um eine Anlage für die Wärmeversorgung für das Stadtnetz Essens (Hochtemperaturwärme) zur Spitzenabsicherung.

Variante B

Die städtebauliche Grundkonzeption entspricht im wesentlichen der der Variante A.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Handwerksbetriebe ist hier jedoch statt eines allgemeinen Wohngebietes ein Gewerbegebiet vorgesehen. Daher wurde hier auch auf eine Grünfläche verzichtet.

Es wurde aufgrund der Anregungen im Rahmen des scoping-Termins ein Entwurf auf der Grundlage der Variante B erarbeitet.

2. Entwurfsbeschreibung

Die Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklung für den Bereich Walpurgisstraße/Wittekindstraße erfolgt vor dem Hintergrund, die gewerblichen Flächen für das produzierende Gewerbe und für Dienstleistungen vorzuhalten und die Einzelhandelsentwicklung zu steuern.

Für die Steuerung und damit die künftige Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet ist festzuhalten, dass

- der Handel mit Kfz und – Zubehör, Booten und – Zubehör sowie Bau- und Brennstoffen allgemein zulässig sein wird. Diese Sortimente sind nicht zentrenrelevant und ihr Standort ist auf Grund ihrer Begleiterscheinungen wie Emissionen aus zugehörigem

Werkstattbetrieb, Flächenbedarfe, äußerem Erscheinungsbild und Verkehrsaufkommen im Gewerbegebiet geeignet.

- für Handwerksbetriebe (ohne Nahrungs- und Genussmittelgewerbe) der Handel mit selbst hergestellten oder im Zusammenhang mit dem ausgeübten Handwerk eingekauften Waren allgemein zulässig sein werden. Hierbei handelt es sich zumeist um Handwerksbetriebe, die im engeren oder weiteren Sinn mit dem Bauhandwerk zusammen hängen, ihr Standort ist in einem Gewerbegebiet angebracht.
- in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich (entsprechend der o. g. Ausnahmen) nicht zulässig sein werden.

Die vorgesehenen Gewerbegebiete sind, unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften, zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung entsprechend gegliedert worden.

Die Erschließung erfolgt von der Wittekindstraße und der Walpurgisstraße.

Das vorhandene Heizwerk soll bestehen bleiben. Hierbei handelt es sich um eine Anlage für die Wärmeversorgung für das Stadtnetz Essens (Hochtemperaturwärme) zur Spitzenabsicherung.

Der Bereich des im südlichen Plangebiet verlaufenden Fuß- und Radweges wird als Öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zwischen den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 ist die vorhandene Böschungfläche als „Private Grünfläche“ festgesetzt.

3. Auswirkungen der Planung

Das Gewerbegebiet ist vollständig bebaut, sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden.

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

VI. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Entsprechend dem Ziel der Planung, hier einen gewerblichen Standort zu sichern, lässt sich die angestrebte Nutzung dem Gebietstyp des § 8 der BauNVO, Gewerbegebiete, zuordnen.

In Verfolgung dieser Zielsetzung setzt der Bebauungsplan die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 fest, die vorwiegend der Sicherung dieses Standortes für kleine und mittelständische Betriebe dienen.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

1.1.2 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung/Gliederung der Baugebiete (§ 1 Abs. 4-9 BauNVO)

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Immissionen ist im Bebauungsplan eine räumliche Gliederung des Gebietes vorgenommen worden, nach welcher sich die Zulässigkeit der Betriebe aus ihrer jeweiligen Zuordnung zu den Abstandsklassen ergibt.

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nicht in der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.1998 – V B 5 – 8804.25.1 (V Nr. 1/98)) enthalten sind.

Ausnahmsweise sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.1998 – V B 5 – 8804.25.1 (V Nr. 1/98)) sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten zulässig, wenn durch Einzelgutachten ihre immissionsschutzrechtliche Unbedenklichkeit nachgewiesen ist (§ 31 (1) BauGB).

Für die mit (*) gekennzeichneten Anlagen der Abstandsliste gelten die als Fußnote der Abstandsliste abgedruckten Bestimmungen Nr. 2.2.2.4 und 2.2.2.5 des Abstandserlasses (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

Heute existiert im Plangebiet ein Kfz-Handel mit Werkstatt. Dieser Betrieb ist der Abstandsklasse VII zuzuordnen. Er genießt Bestandsschutz und wäre aber auch zukünftig ausnahmsweise zulässig, wenn die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird. Weiter existieren im Plangebiet ein Sanitärfachmarkt und ein Holzfachmarkt, die aber nicht in der Abstandsliste enthalten sind.

Um die Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren nicht zu schwächen und um die festgesetzten Gewerbeflächen für kleine und mittelständische Betriebe vorzuhalten und damit tatsächlich einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, sind in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Davon ausgenommen ist der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kfz-Zubehör und Kfz-Anhängern, Booten und Zubehör sowie der Einzelhandel mit Baustoffen und Brennstoffen.

Der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 20% Verkaufsfläche an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes ist ausnahmsweise zulässig. Das gilt nicht für nahrungs- und genussmittelerzeugende Betriebe.

Diese Ausnahmeregelung ist durch den Umstand begründet, dass der Kraftfahrzeughandel und der Handel mit Booten und Zubehör sowie Bau- und Brennstoffen keine Konkurrenz zu den bestehenden Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren darstellt. Weiterhin stellt dieser Handel eine Betriebsform dar, die aus Gründen des Lärmschutzes und der Logistik eher in Gewerbegebieten angesiedelt werden sollte. Der zweite Teil der Ausnahmeregelung deckt solche Fälle ab, in denen üblicherweise ein kleiner Teil der produzierten Waren einschließlich eines ergänzenden Sortimentes am Ort der Herstellung verkauft wird.

Weitere Betriebe und Anlagen, die gem. § 8 BauNVO zulässig, jedoch nicht dem produzierenden Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen zuzuordnen sind (wie Anlagen für sportliche, kirchliche und kulturelle Zwecke), werden nicht ausgeschlossen. Diese Nutzungen kommen nur in Einzelfällen vor und führen nicht, wie beim Einzelhandel, zu einer systematischen Verdrängung der im engeren Sinne gewerblichen Nutzungen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird gemäß § 19 BauNVO im "Gewerbegebiet" auf 0,8 festgesetzt. Das entspricht dem bisher geltenden Wert sowie dem in § 17 BauNVO genannten Höchstwert und ermöglicht eine dem Standort angemessene Ausnutzung.

1.2.2 Maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe bis zur Oberkante (OK) gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird aus der umgebungstypischen Bebauungsstruktur, Heizwerk und Wohnbebauung, abgeleitet. Durch die Festsetzung der Gebäudehöhe soll eine Verschattung der bestehenden Bebauung sowie eine visuelle Beeinträchtigung verhindert bzw. minimiert werden.

Zum anderen sollen mit der zulässigen maximalen Gebäudehöhe Anforderungen erfüllt werden, welche sich aus der jeweiligen Nutzung durch Produktion und Fertigung ergeben.

Für die „Gewerbegebiete“ GE 1 und GE 2 wird daher eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 18,50 m und für das Gewerbegebiet GE 3 von 10 m festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie der Walpurgisstraße und zwar zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der äußeren Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.

1.2.3 Zulässige Geschossfläche

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird gemäß § 20 BauNVO für das „Gewerbegebiet“ auf 2,4 festgesetzt. Das entspricht dem in § 17 BauNVO genannten Höchstwert und ermöglicht eine dem Standort angemessene Ausnutzung.

1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO erfolgt durch Baugrenzen.

Der Umfang der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eröffnet eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit innerhalb der vorgegebenen Strukturen, auch weil zum Zeitpunkt der Bauleitplanung nicht alle möglicherweise unterschiedlichen Anforderungen an zukünftige Bauten im gewerblichen Bereich antizipiert werden können. Außer den Vorgaben durch die Grund- und Geschossflächenzahl und die maximale Höhe baulicher Anlagen in den Gewerbegebieten gibt es bis auf die Baugrenze für die einzelnen Gebiete keine weiteren einschränkenden Vorschriften zur Gestaltung oder Stellung künftiger Gebäude.

Die Baugrenzen sind in der Regel mit einem 5,00 Meter großen Abstand zu den Grundstücksgrenzen oder den unterschiedlichen Nutzungen festgesetzt. So kann dafür Sorge getragen werden, dass die Bebauung nicht zu dicht an die öffentlichen Straßen und Wege heranrückt, dies ist insbesondere im Bereich des Radweges im Süden zu vermeiden, und eine bauliche Trennung der einzelnen Nutzungen wird gewährleistet, ohne dass die Bebaubarkeit der Grundstücke gefährdet wird.

Von dieser Regel gibt es zwei Abweichungen: Die östliche Baugrenze im GE 2 und GE 3 ist mehr als 5,00 Meter von der Grundstücksgrenze versetzt, da nach §9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) keine Hochbauten in einem 40,00 Meter breiten Streifen längs einer Bundesautobahn errichtet werden dürfen.

Die Baugrenze im Bereich der Versorgungsfläche berücksichtigt das vorhandene Heizwerk, so dass sich hier ein Abstand von ca. 2,50 Metern ergibt.

1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

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

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die vorhandene "Walpurgisstraße". Diese ist als Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Der im Süden des Plangebietes verlaufende Fuß- und Radweg wird nicht gesondert als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt, da dieser Bereich als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt wird, in der der Fuß- und Radweg geführt werden soll.

1.4.2 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Zentrum des Plangebietes wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Heizwerk“ festgesetzt. Die heute dort bestehende Anlage soll planerisch gesichert werden. Bei dem bestehenden Heizwerk handelt es sich um eine Anlage für die Wärmeversorgung für das Stadtnetz Essens (Hochtemperaturwärme) zur Spitzenabsicherung. Es hat eine Leistung unter 100 MW Feuerungswärmeleistung und hat nach dem Abstandserlass keine Bindung hinsichtlich der Abstände zu schützenswerten Nutzungen.

1.4.3 Stellplätze

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze ist für alle Baugebiete auf den Baugrundstücken selbst zu führen.

1.5 Natur und Landschaft

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

Die Radwege „Gruga-St. Annental“ sowie „Gruga-Mülheim-Heißen“ (das sind die beidseitigen Anschlüsse an den im Bebauungsplan befindlichen Rad- und Fußweg) werden, wie der südlich im Bebauungsplan liegende Rad- und Fußweg von GGE unterhalten. GGE ist für Radwege in Grünanlagen und auch für Radwege auf ehem. Bahnanlagen zuständig. Der Bereich des Rad- und Fußweges wird daher als „Öffentliche Grünfläche, Grünanlage“ festgesetzt, wobei der westliche Bereich über einer Fläche für Bahnanlagen verläuft. Diese Fläche kann nicht freigestellt werden, da hier noch eine bahnnotwendige Leitung verläuft.

1.5.2 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die vorhandene bewachsene Böschungfläche zwischen den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 soll als Grünelement erhalten bleiben und wird daher als „Private Grünfläche“ festgesetzt.

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

Durch Anpflanzungen sollen private PKW-Stellplatzanlagen mit Grün gegliedert und belebt werden. Auf diese Weise soll das Baugebiet insbesondere attraktiv gestaltet werden, so dass die versiegelte Fläche sich nicht so stark aufheizt. Durch die Bäume soll außerdem kühlere und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte).


Der Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzung:

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

Die vorgesehenen Pflanzflächen entlang der Walpurgisstraße haben die Aufgabe, das Gewerbegebiet entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit Grün zu gliedern und zu beleben. Hier 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 Gewerbegebietes 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 soviel Bäume pflanzen, dass sie keinen Kronenschluss haben und dass die Unterpflanzung teils aus Rasen/Wiese/Hochstaudenflur und teils aus Sträuchern besteht. Die für die äußere Erschließung der Grundstücke notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, sowie gegebenenfalls für die innere Erschließung notwendige Umfahrungen von Gebäuden bleiben von dieser Festsetzung unberührt und nach wie vor zulässig.

Folgende textliche Festsetzung wurde getroffen:

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

Das Gewerbegebiet soll durch eine Pflanzfläche zum Wohngebiet an der Veronikastraße und zum Fuß- und Radweg hin abgeschirmt werden. Hier ist eine dichte Bepflanzung erforderlich. Auf diese Weise sorgt das Grün dafür, dass das Gewerbegebiet nicht mehr sichtbar ist, so dass aus psychologischen Gründen evtl. Störungen (Erscheinungsbild, Lärm) als nicht mehr so belastend wahrgenommen werden.

Hierzu wurde folgende textliche Festsetzung getroffen:

„Auf der mit  gekennzeichneten Pflanzflächen sind standortgerechte Bäume und Sträucher in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen; dabei ist mindestens pro Grundstück je angefangene 200 m² Pflanzfläche ein Baum 1. Ordnung, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18 – 20 cm, anzupflanzen; Sträucher sind in der Pflanzgüte von mindestens Höhe 60 – 100 cm anzupflanzen. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen.“

Um die ökologisch stadtklimatischen Auswirkungen einer baulichen Inanspruchnahme des Verfahrensgebietes weitgehend zu kompensieren sowie zum Zwecke der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers trifft der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung:

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

Als Maßnahme zur Gliederung und Belebung eines dicht bebaubaren Gewerbegebietes setzt der Bebauungsplan eine Fassadenbegrünung fest. Auf diese Weise soll das Gewerbegebiet insbesondere attraktiv gestaltet und die Aufheizung des Gewerbegebietes durch die Fassaden abgemildert werden.

„Fensterlose Fassaden ab einer Breite von 10 m sind mindestens je 2 lfd. m mit standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens 3 Trieben, zu

begrünen. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.“

1.6 Immissionsschutz

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

Eine Lärmbelastung des Gebietes besteht durch die Walpurgisstraße, die Wittekindstraße und durch die A 52.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise überschritten werden. Aktiver Lärmschutz durch Lärmschutzwände scheidet auch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in den meisten Bereichen aus

Im Bebauungsplan wurden daher Festsetzungen für passive Maßnahmen an den Gebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen. Diesen Festsetzungen liegt die Einhaltung der in der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – genannten Lärmpegelbereiche entsprechend den Mindestwerten der Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom Außenlärm zugrunde.

Da sich die Gesamtschalldämmung aus Wand- und Fensterflächen zusammensetzt, muss die erforderliche Schalldämmung für die Fensterkonstruktion unter Berücksichtigung der Außenwand und des Fensterflächenanteils an der Außenwand ermittelt werden. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, in der dann die speziellen Raumparameter berücksichtigt werden können.

Danach wird den der Walpurgisstraße zugewandten Gebäudefronten und -seiten im Bebauungsplan der Lärmpegelbereich III bis IV, den der Wittekindstraße zugewandten Gebäudefronten und -seiten der Lärmpegelbereich III bis V und den der A 52 zugewandten Gebäudefronten und -seiten der Lärmpegelbereich IV bis VI zugeordnet.

Der Bebauungsplan setzt dazu folgendes fest:

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich.

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

Das Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß für Büroräume u. ä.
III	30 dB(A)
IV	35 dB(A)
V	40 dB(A)
VI	45 dB(A)

2. Kennzeichnungen

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Die im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter den Katasternummern 10/2.05, Aufhaldung und Verfüllung Wittenbergstraße und 10/3.01 ehem. Güterbahnhof Rüttenscheid erfassten Flächen weisen nach den vorliegenden Erkenntnissen eine erhebliche Belastung auf. Im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch) zu begegnen.
Die Flächen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

3. Nachrichtliche Übernahme

Der westliche Teil des Fuß- und Radweges verläuft auf einer Fläche für Bahnanlagen. Hier befindet sich ein Bahn- Fernmeldekabel. Da dies eine bahnotwendige Leitung ist, kann diese Fläche auch nicht freigestellt werden und ist daher entsprechend nachrichtlich übernommen worden.

4. Hinweise

4.1 Gutachten

- Bodenuntersuchungen für einzelne Bereiche

Die Untersuchungsergebnisse liegen dem Umweltamt/Stadtamt 59-1 vor und können dort eingesehen werden.

- Standortbezogene Stellungnahme zur Walpurgisstraße 1a, Büro Junker und Kruse, 14.03.2005

- Schalltechnische Untersuchung, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Juni 2006

Die Gutachten liegen dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung/Stadtamt 61-3 vor und können dort eingesehen werden.

4.2 Städtische Satzungen

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in 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).

4.3 Altlastverdächtige Flächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch sonstige Signatur dargestellten Flächen sind im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt unter der Katasternummer 10/3.13 ehem. Bahnanlage „Gruga-St. Annental“ und der vorläufigen Ordnungsnummer 1.899 ehem. Betriebstankstelle Walpurgisstr. 28-32 erfasst.

Im Rahmen künftiger Abbruch- und / oder Baugenehmigungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zu begegnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ermittlungen der Gefährdungsprognose(n) und der Flächenabgrenzung(en) nach derzeitigem Kenntnisstand erfolgen. Es kann daher nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass Bodenverunreinigungen in anderen/angrenzenden Bereichen vorliegen.

4.4 Umgang mit Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen.

4.5 Kampfmittel

Bei Baumaßnahmen mit erheblichen Erdingriffen (>80 cm) ist für die von der Baumaßnahme betroffenen Flächen eine Überprüfung auf Kampfmittel zu beantragen.

4.6 Grundwassermessstellen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Signatur gekennzeichnete Grundwassermessstelle ist zu sichern, zu erhalten, instand zu setzen bzw. zu ersetzen.

VII. Städtebauliche Kenndaten

Flächenbilanz	
	Fläche (m²)
Plangebiet <small>Gesamt</small>	32.640
Nettobauland <small>Gesamt</small>	28.365
Gewerbe	22.895
Versorgung	5.470
Grünflächen <small>Gesamt</small>	2.975
Öffentliche Grünflächen	1.745
Private Grünflächen	1.230
Erschließung <small>Gesamt</small>	1.300
Öffentliche Verkehrsflächen (ÖV)	1.300

Tab. 1 Städtebauliche Kenndaten

VIII. Umweltbericht

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

Zentrale Aufgabe des Bebauungsplans ist die Sicherung dieses Standortes für kleine und mittelständische Betriebe.

Angestrebt wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung und damit verbunden die Bereitstellung von gewerblichen Grundstücken.

Des Weiteren soll im Einklang mit dem Masterplan Einzelhandel sowie dem kommunalen Einzelhandelsgutachten die Einzelhandelsentwicklung in diesem Bereich im Sinne einer zentren-unschädlichen Eingrenzung gesteuert und gleichzeitig ein Standort insbesondere für produzierendes Gewerbe, Handwerk und für Dienstleister festgelegt werden. Konkret sollen im Bebauungsplangebiet weitere Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden.

Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Die Erschließung erfolgt über die Walpurgisstraße, die als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt wird.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wurden im südlichen Bereich der vorhandene Fuß- und Radweg als öffentliche Grünfläche sowie die Böschungfläche zwischen den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 als private Grünfläche festgesetzt.

Zur Gewährleistung einer landschaftsgerechten Einbindung der geplanten Bebauung und zur Kompensation ökologisch stadtklimatischer Auswirkungen sind in den Gewerbegebieten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Begrünung der Flachdächer sowie Fassadenbegrünungen festgesetzt.

2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu unterhalten und zu entwickeln.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege als zu berücksichtigende Belange genannt, sowie in § 1a BauGB ist der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden vorgegeben.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans. Ebenso liegen keine Pläne des Wasser- Immissionsschutz- und Abfallrechts vor.

Bei Realisierung des geplanten Gewerbegebietes ist die angrenzende Wohnbebauung gegenüber Immissionen, verursacht durch Gewerbe- und Verkehrslärm, zu schützen.

Ziele des Immissionsschutzes ergeben sich aus einer Reihe von Regelwerken, deren Anwendungsbereiche und Verbindlichkeitsgrade für die Bauleitplanung unterschiedlich sind.

Das wichtigste lärmtechnische Regelwerk für die Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“, 1987. Sie dient der planerischen Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. In ihrem Beiblatt 1 enthält sie schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung oder Unterschreitung „wünschenswert“ ist. Überschreitungen sind abwägend zu rechtfertigen. Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete liegen am Tage bei 65 dB (A) und in der Nacht bei 55 dB (A) für Verkehrslärm und 50 dB (A) für Gewerbelärm.

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Diese Gliederungsmöglichkeiten sind in der „Abstandsliste zum Abstandserlass 1998“ (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.1998 – V B 5 – 8804.25.1 (V Nr. 1/98)) niedergelegt.

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

Zur Beurteilung der Luftverunreinigungen des geplanten Gewerbegebietes ist die „Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft“ sowie die oben genannten Verordnungen einschlägig. Diese dienen dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen. Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen (gem. BImSchG) sind nach § 22 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Luftreinhaltung vermeidbar sind und schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Luftreinhaltung unvermeidbar sind. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine Prüfung des derzeitigen Planungsstandes. Der Bebauungsplan stellt lediglich eine Angebotsplanung dar. Die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens ergibt sich erst im anschließenden baurechtlichen Verfahren.

Als für das Verfahrensgebiet prägende Klimafaktoren sind der hohe Versiegelungsgrad sowie eine geringe Grünausstattung zu nennen. Auf Grund der Erfordernisse der Nutzung und Nutzungsintensität sind klimaverbessernde Maßnahmen Grenzen gesetzt. Die vorrangige Planungspriorität ist hier unter dem Gesichtspunkt der Abmilderung bioklimatischer und lufthygienischer Extreme zu sehen. Dementsprechend ergeben sich für den hier zu betrachtenden Bereich laut Klimaanalyse die folgenden wesentlichen Umweltqualitätsziele:

- Reduzierung nachteiliger klimatischer Wirkungen auf die Umgebung z. B. durch Abstandsgrün, Immissionsschutzpflanzungen und Gliederung der betrieblichen Funktionsbereiche durch breite Pflanzstreifen und Grünzüge
- Verbesserung der lufthygienischen Situation
- Vermeidung der Ausbildung großflächiger Wärmeinseln

- Entwicklung akzeptabler Aufenthaltsqualitäten im Gewerbeumfeld, wobei vorrangig eine natürliche Abschattung durch großkronige Laubbäume zur Vermeidung von Hitze-stress zu fördern ist.

Als kommunales Entwicklungsziel hat der Rat der Stadt Essen im Umweltschutzpro-gramm 1978 die Herabsetzung der Staub- und Schwefeldioxidbelastung auf 40 % der zulässigen Werte der TA Luft beschlossen. Darüber hinaus sind sowohl das Energiekon-zept Essen (ENK) als auch der Beitritt der Stadt Essen durch Ratsbeschluss vom 15. No-vember 1992 zum Klimabündnis europäischer Städte mit den indigenen Völkern der Re-genwälder wesentliche Elemente der Luftreinhalte- und Klimaschutzpolitik der Stadt Es-sen. Eine zentrale Zielsetzung des ENK und des Klimabündnisses ist die drastische Reduk-tion von Emissionen und hier insbesondere die des Treibhausgases Kohlendioxid um 50 % bis zum Jahr 2010.

Die Art, wie die Umweltbelange bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung er-mittelten Auswirkungen und der bauleitplanerischen Abwägung, die hinsichtlich der Umweltbelange untereinander im anschließenden Kapitel 3.5 zusammengefasst ist. Ob und inwieweit die Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zu-rückgestellt worden sind, ergibt sich explizit aus dem anschließenden Kapitel nach dem Umweltbericht in der Begründung.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Lärm

Den Verkehrslärberechnungen sind folgende Verkehrsbelastungen, die aus dem Ver-kehrsrechner der Stadt Essen entnommen wurden, zugrunde zu legen:

A 52: 60.000 KFZ/24H, Wittekindstraße: 9.000 KFZ/24H, Walpurgisstraße: 4.000 KFZ/24H.

Weiter ist davon auszugehen, dass von den vorhandenen Gewerbebetrieben die TA Lärm eingehalten wird, da unzulässige Lärmbelastungen nicht bekannt sind.

Luft

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

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

Aufgrund der vorhandenen Nutzungen ist jedoch von einer erhöhten Belastung durch gewerbliche und verkehrsbedingte Luftschadstoffe im Plangebiet auszugehen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Das Plangebiet stellt ein Gewerbegebiet dar, das weitgehend versiegelt und somit zum größten Teil anthropogen (durch den Menschen) beeinflusst ist. Vereinzelt private Frei-

flächen bzw. Vorgartenzonen sowie ruderal bewachsene Restflächen finden sich verteilt im Plangebiet.

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

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

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

Schutzgut Boden

Teilbereiche des Bebauungsplanes sind im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen erfasst. Es handelt sich hierbei um die Kataster-Nummern 10/2.05, 10/3.01, 10/3.13 und 1.899.

Bei der Altlast-Verdachtsfläche mit der Kataster-Nr. 10/2.05 handelt es sich um die Aufhaltung und Verfüllung Wittenbergstraße. Heute findet man auf dem Gelände vorwiegend Wohnbebauung, eine Gewerbefläche (im südöstlichen Bereich) einen Spielplatz, ein Teilstück der BAB 52 und Verkehrsflächen.

Für die Verdachtsfläche besteht kein Untersuchungsbedarf.

Bodenuntersuchungen wurden in einzelnen Bereichen vorgenommen.

Diese belegen, dass der Bereich der Altlastverdachtsfläche mit einer großflächigen mehrere Meter mächtigen Anschüttung versehen ist, die sich aus verschiedenen Materialien zusammensetzt. Punktuell festgestellte Bodenbelastungen lassen den Schluss zu, dass weitere Bodenverunreinigungen in den nicht untersuchten Bereichen vorhanden sein könnten.

Bei der aktuellen und geplanten Nutzung besteht grundsätzlich kein Gefährdungspotenzial.

Bei künftigen Erdarbeiten auf diesem Gelände ist jedoch eine gutachterliche Begleitung erforderlich, um dann ggf. noch vorhandene kleinräumige Bodenverunreinigungen sanieren zu können.

> Eine Kennzeichnung im Planbereich ist erforderlich.

Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass in nachgeschalteten Genehmigungsverfahren mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/ -auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen ist.

> Textliche Festsetzungen und Hinweise sind nicht notwendig.

Bei der Altlast-Verdachtsfläche mit der Kataster-Nr. 10/3.01 handelt es sich um den ehem. Güterbahnhof Rüttenscheid. Heute wird das Gelände hauptsächlich gewerblich, als Parkplatz und Sportgelände genutzt.

Für die Verdachtsfläche besteht kein Untersuchungsbedarf.

Bodenuntersuchungen wurden vorgenommen.

Diese belegen, dass im Rahmen des Produktionsprozesses altlastenrelevante Stoffe während des Produktionsablaufes zumindest punktuelle Bodenverunreinigungen verursacht

haben. Darüber hinaus lassen die Art der o. g. früheren gewerblichen Nutzung (Güterbahnhof mit Lagerhallen, Zapfstellen u. a. zur Betankung der Dieselloks, Ölgroßhandel, Apparatebau, Kfz-Reparaturwerkstätten, Schrottverwertungen u. a.) weitere Bodenverunreinigungen vermuten.

Bei der aktuellen und geplanten Nutzung besteht grundsätzlich kein Gefährdungspotenzial.

Bei künftigen Erdarbeiten auf diesem Gelände ist jedoch eine gutachterliche Begleitung erforderlich, um dann ggf. noch vorhandene kleinräumige Bodenverunreinigungen sanieren zu können.

> Eine Kennzeichnung im Planbereich ist erforderlich.

Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass in nachgeschalteten Genehmigungsverfahren mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/ -auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen ist.

> Textliche Festsetzungen und Hinweise sind nicht notwendig.

Bei der Altlast-Verdachtsfläche mit der Kataster-Nr. 10/3.13 handelt es sich um die ehem. Bahnanlage „Gruga - St. Annental“. Heute wird das Gelände als Rad- und Gehweg genutzt.

Für die Verdachtsfläche besteht kein Untersuchungsbedarf.

Bodenuntersuchungen wurden vorgenommen.

Diese belegen, dass in den für die Verdachtsfläche relevanten Sondierbohrungen keine Auffälligkeiten festgestellt wurden. Aufgrund der früheren Nutzung als Bahnkörper kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass altlastenrelevante Stoffe zumindest punktuelle Bodenverunreinigungen verursacht haben, beispielsweise durch Eintrag von Schadstoffen aus den mit Teeröl behandelten Bahnschwellen, aus der Behandlung der Gleisanlage mit Herbiziden oder eventueller Tropfverluste aus dem Güterumschlag.

Bei der aktuellen und geplanten Nutzung besteht grundsätzlich kein Gefährdungspotenzial.

Bei künftigen Erdarbeiten auf diesem Gelände ist jedoch eine gutachterliche Begleitung erforderlich, um dann ggf. noch vorhandene kleinräumige Bodenverunreinigungen sanieren zu können.

> Eine Kennzeichnung im Planbereich ist nicht erforderlich.

> Textliche Festsetzungen sind nicht notwendig.

> Unter „Hinweise“ ist die Fläche aufzuführen und anzugeben, dass in nachgeschalteten Genehmigungsverfahren mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/ -auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen ist.

Bei der Altlast-Verdachtsfläche mit der vorläufigen Ordnungs-Nr. 1.899 handelt es sich um die ehem. Betriebstankstelle Walpurgisstr. 28 - 32. Heute wird das Gelände durch ein Autohaus weiter gewerblich genutzt.

Für die Verdachtsfläche besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf.

Bodenuntersuchungen wurden vorgenommen.

Eine chemische Analytik des Bodens wurde zwar nicht durchgeführt, jedoch lassen die während der Durchführung der Sondierungen festgestellten organoleptischen Auffällig-

keiten den Rückschluss zu, dass im Rahmen des Betriebsablaufes altlastenrelevante Stoffe Bodenverunreinigungen verursacht haben. Außerdem lassen insbesondere die Art der o. g. früheren gewerblichen Nutzung (Kfz-Reparaturen und -Wartung) weitere Belastungen zumindest mit Mineralölkohlenwasserstoff und BTEX vermuten.

Bei der aktuellen und geplanten gewerblichen Nutzung besteht grundsätzlich kein Gefährdungspotenzial.

Bei künftigen Erdarbeiten auf diesem Gelände ist jedoch eine gutachterliche Begleitung erforderlich, um dann ggf. noch vorhandene kleinräumige Boden Verunreinigungen sanieren zu können.

- > Eine Kennzeichnung im Planbereich ist nicht erforderlich.
- > Textliche Festsetzungen sind nicht notwendig.
- > Unter „Hinweise“ ist die Fläche aufzuführen und anzugeben, dass in nachgeschalteten Genehmigungsverfahren mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/ -auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen ist.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet nicht.

Die Regenüberläufe, die im zur Kläranlage Essen-Süd führenden Entwässerungsnetz liegen, entsprechen nicht dem Stand der Technik und sind mit einer Ordnungsverfügung der Bezirksregierung Düsseldorf (AZ.: 54.16.31-ssen18 vom 27.08.2001) belegt. Diese Ordnungsverfügung lässt eine Erhöhung der zufließenden Abwassermenge (Schmutz- und Niederschlagswasser) nicht zu. Mit Bau der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen ist frühestens 2008 zu rechnen.

Das zur Zeit anfallende Abwasser kann über die vorhanden Kanalisation abgeführt werden.

Schutzgut Luft

Siehe Ausführungen zum Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung.

Schutzgut Klima

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

Für den hier vorliegenden Siedlungsflächentyp „Gewerbeklima“ sind in der Klimaanalyse Essen die folgenden wesentlichen Umweltqualitätsziele formuliert:

Reduzierung nachteiliger klimatischer Wirkungen auf die Umgebung z. B. durch Abstandsgrün, Immissionsschutzpflanzungen und Gliederung der betrieblichen Funktionsbereiche durch breite Pflanzstreifen und Grünzüge

Optimierung der lufthygienischen Situation im Sinne des Vorsorgeprinzips

Vermeidung der Ausbildung großflächiger Wärmeinseln

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

Der Strukturtyp „Gewerbeklima“ entspricht im Wesentlichen dem der verdichteten Bebauung, d. h.: Wärmeineffekt, geringe Luftfeuchtigkeit sowie erhebliche Windfeldstörungen.

In der Planungshinweiskarte der Klimaanalyse ist der Planbereich der Raumkategorie „Lastraum der dichten Stadtbebauung – Sanierungszone I“ zuzuordnen und weist damit die höchste Handlungs- und Planungspriorität zur Milderung der bestehenden bioklimatischen Extreme auf.

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

Erhöhung des Anteils großkroniger Bäume als natürliche Schattenspender zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität

Gliederung der hoch verdichteten Bauflächen und betrieblichen Funktionsbereiche durch breite Pflanzstreifen

Begrünung der Fassaden und Flachdächer.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmäler sowie sonstige schützenswerte Objekte sind im Plangebiet oder näherem Umfeld nicht vorhanden.

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

3.2.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Hinsichtlich der Veränderung des menschlichen Lebensraumes sind Auswirkungen durch Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie durch Luftverunreinigungen zu erwarten.

Lärm

Die Verkehrsbelastungen werden sich geringfügig erhöhen. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an den Bauflächen der als Gewerbegebiete festgesetzten Grundstücke teilweise nachts um bis zu 18 dB(A) überschritten werden. Aktiver Lärmschutz durch Lärmschutzwände oder -wälle scheidet aufgrund der örtlichen Gegebenheiten aus. Es sollen passive Schallschutzmaßnahmen vorgenommen werden. An den Gebäudefassaden sind daher, abhängig von der Lage, auf der Grundlage der ermittelten Lärmpegelbereiche III-VI gemäß VDI-Richtlinie 4109 entsprechende bauliche Maßnahmen (z. B. Schallschutzfenster) zu treffen. Die Lärmpegelbereiche sind für die einzelnen Bereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Festsetzung der Lärmpegelbereiche I und II ist nicht erforderlich, da in der Regel der notwendige Schallschutz aufgrund der Anforderung der Wärmeschutzverordnung für Fassaden erreicht wird.

Hinsichtlich Gewerbelärm gelten die Anforderungen der TA Lärm. Diese sind einzuhalten. Daher ist von Seiten des Gewerbes mit keinen unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.

Da der Einzelhandel ausgeschlossen wird ist, im Gegensatz zum bisherigen Planungsrecht, hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und daraus resultierender Lärmemissionen mit keinen höheren Belastungen zu rechnen.

Luft

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

3.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Die vorliegende Bauleitplanung wird durch ihre Festsetzungen keine negativen Auswirkungen auf das genannte Schutzgut haben. Es sind Festsetzungen beabsichtigt, die den Anteil der unversiegelten und begrünten privaten Freiflächen erhöhen sollen. Langfristig ist voraussichtlich mit einer Verbesserung der Situation zu rechnen.

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

Zur Bilanzierung des mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft wurde das vereinfachte Bewertungsverfahren angewendet.

Hierbei ergab sich für den Untersuchungsraum ein aktueller Wert von 15.313 Punkten.

Die Erfassung des Zustandes des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergab einen Wert von 18.861 Punkten.

Die Gesamtbilanz ergibt somit ein Plus von 3548 Punkten.

Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

3.2.3 Schutzgut Boden

Wie die Altlastenuntersuchungen ergeben haben, sind teilweise erhebliche Bodenkontaminationen vorhanden. In weiten Teilen bestehen die oberen Meter aus Anschüttungsmaterialien, so dass auf der Fläche kaum noch naturnahe Bodenverhältnisse anzutreffen sind.

Die Realisierung der Planung wird zu keinen weiteren schädlichen Bodenverunreinigungen führen und maßgebliche Bodenfunktionen werden nicht angegriffen.

3.2.4 Schutzgut Wasser

Bei der Realisierung der Planung wird es zu keinen Beeinträchtigungen des Grundwassers kommen.

3.2.5 Schutzgut Luft

Siehe unter Pkt. 3.2.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

3.2.6 Schutzgut Klima

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

Der aufzustellende Bebauungsplan verursacht keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Verhältnisse. Vielmehr ist bei Realisierung/Umsetzung der beabsichtigten Festsetzungen zur Erhöhung des Anteils unversiegelter und begrünter privater Frei-

flächen zu erwarten, dass die bestehenden stadtklimatologischen Defizite (Überwärmung, geringe Luftfeuchtigkeit) abgemildert werden.

3.2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Bei der Realisierung der Planung wird es zu keinen Beeinträchtigungen kommen.

3.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

3.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf handelt es sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für einen Bereich, für den bisher die planungsrechtliche Grundlage der § 34 BauGB war. Würde dieser Zustand fortbestehen, wären künftig alle Nutzungsänderungen oder Bauanträge von Einzelhandelsunternehmen zulässig, soweit ihre Verkaufsfläche nicht großflächig, also größer als ca. 800 m² wären, bzw. die Gesamtfläche nicht größer als 1.200 m² wäre.

Lärm

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich. Es besteht die Möglichkeit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit den bekannten negativen Auswirkungen, wie Schwächung der Zentren und Unterzentren, Zunahme des Verkehrs mit einem entsprechend höheren Lärmpegel. Dies bedeutet für angrenzende Wohnbebauung eine Zunahme der Verkehrsbelastung.

Luft

Auch bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich. Da der Einzelhandel nicht ausgeschlossen ist, wäre bei Nichtdurchführung der Planung mit eher mehr Verkehr und einer daraus resultierenden Zunahme Kfz-bedingter Abgase zu rechnen.

Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Bei Nichtdurchführung der Planung ergibt sich hier keine Änderung.

Boden

Das Plangebiet würde auch zukünftig entsprechend versiegelt. Die Nichtrealisierung der Planung würde zu keinen schädlichen Bodenverunreinigungen führen.

Wasser

Auch bei Nichtrealisierung der Planung sind die Beeinträchtigungen des Grundwassers unerheblich, da eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich ist.

Klima

Auch bei Nichtrealisierung der Planung wäre eine grundlegende Verbesserung der bestehenden ungünstigen lokalklimatischen Ausprägung nicht zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Auch bei Nichtrealisierung der Planung ergibt sich hier keine Änderung.

3.4 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsvarianten
Anderweitige Planungsalternativen liegen nicht vor. .

3.5 Zusammenfassende Bewertung und Abwägungsgrundsätze
Durch eine Realisierung der Planung sind gegenüber der Nichtdurchführung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. So mussten aufgrund des Fehlens von erheblichen Umweltauswirkungen, keine weiteren umweltrelevanten Belange untereinander abgewogen werden.

4. Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde zunächst eine Prüfung der Erheblichkeit zu erwartender Umweltauswirkungen durchgeführt. Diese wurde im weiteren Verfahren unter Berücksichtigung zusätzlicher fachgutachterlicher Aussagen (Altlastenuntersuchung) vertieft und ergänzt.

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Für die Schutzgüter Luft und Klima sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen mit der Umsetzung der Planung verbunden. Auch bestehen hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen keine Prognoseunsicherheiten. Von daher ist ein Monitoring (-konzept) für diese Schutzgüter nicht erforderlich.

Um vorsorglich unvorhergesehene, möglicherweise nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, sind für die Durchführung des Planes unter den Hinweisen Maßnahmen aufgeführt und zwar für die Fälle, wenn bisher nicht absehbare Kampfmittel, Bodendenkmale/-funde oder Bodenverunreinigungen auftreten sollten.

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

6. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Überplanung eines bereits heute bestehenden Gewerbegebietes

Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

Schutz der angrenzende Wohnbebauung gegenüber Immissionen, verursacht durch Gewerbe- und Verkehrslärm

- DIN 18005 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“, 1987
- „Abstandsliste zum Abstandserlass 1998“ (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.1998 – V B 5 – 8804.25.1 (V Nr. 1/98))
- „Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft – 22. BImSchV“
- „Verordnung zur Verminderung von Sommersmog, Versauerung und Nährstoffeinträgen – 33. BImSchV“
- „Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft“

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes::

- Plangebiet ist weitgehend versiegelt
- Altlastverdachtsfläche
- Oberflächengewässer sind nicht vorhanden
- Klimatotyp „Gewerbeklima“

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

Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung	Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden teilweise überschritten. Es werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgenommen. Der Bebauungsplan verursacht keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse, da die hier initiierte Bauleitplanung eine Ansiedlung von verkehrsintensiven Einzelhandelsbetrieben und damit eine Zunahme verkehrsbedingter Emissionen/Immissionen ausschließt.
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft	Keine Beeinträchtigungen
3. Schutzgut Boden	Keine Beeinträchtigungen
4. Schutzgut Wasser	Keine Beeinträchtigungen
5. Schutzgut Luft	Keine Beeinträchtigung aufgrund des Bebauungsplanes. Bei Ausschluss verkehrsintensiver Einzelhandelsansiedlungen keine Änderung der lufthygienischen Verhältnisse.
6. Schutzgut Klima	Keine Beeinträchtigung aufgrund des Bebauungsplanes. Vielmehr Milderung der bestehenden stadtklimatischen Defizite bei Erhöhung des Anteils unversiegelter und begrünter privater Freiflächen zu erwarten.
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Beeinträchtigungen
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Über die bereits unter den Schutzgütern genannten Wechselwirkungen hinaus, gibt es keine relevanten Wechselwirkungen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:
 Einzelhandelsbetriebe nach bestehendem Planungsrecht möglich.

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:
 Anderweitige Planungsalternativen liegen nicht vor.

Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung:
 Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

Maßnahmen zur Überwachung:

- festgesetzte Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen werden auf Vollzug überprüft
- um vorsorglich unvorhergesehene, möglicherweise nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, sind für die Durchführung des Plans unter den Hinweisen Maßnahmen aufgeführt

IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Die Planung verursacht keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen.

Der Planentwurf basiert auf dem in der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellten Entwurf und berücksichtigt soweit möglich die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange. Dabei ist der Ausschluss des Einzelhandels von besonderer Bedeutung.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen, die Einschränkung der Zulässigkeit emittierender Betriebe und Anlagen und die Einschränkung der überbaubaren Flächen greift in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber den heute zulässigen Nutzungen werden die Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt.

Die Einschränkungen sind, da früher bestehende Baurechte nicht ausgeschöpft wurden, entschädigungslos möglich. Sie sind erforderlich, in Bezug auf den Immissionsschutz um den heute gültigen Anforderungen an den Schutz der Wohnbevölkerung vor Immissionen zu genügen (siehe Umweltbericht), in Bezug auf die Einschränkung des Einzelhandels um die Ziele des Masterplanes Einzelhandel (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11) umzusetzen, um eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und im Sinne der Belange der Wirtschaft eine Verfügbarkeit von Flächen für das produzierende Gewerbe, für Handwerk und Dienstleistungen sicher zu stellen und in Bezug auf die Überbaubarkeit um das Gewerbegebiet zu gliedern und abzuschirmen.

X. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind zur Umsetzung der Planung nicht notwendig.

XI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die geplanten Nutzungen des Bebauungsplanes stehen im Widerspruch zu den nicht mehr weiter verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen des gegenwärtig wirksamen FNP's, so dass eine FNP-Änderung erforderlich ist.

Die Änderung des FNP's erfolgt parallel zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf „Walpurgisstraße/Wittekindstraße“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Walpurgisstraße/Wittekindstraße“ werden die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben.

XIII. Kosten und Finanzierung

Es entstehen keine Kosten für technische Erschließung und Grunderwerb.

Mit der Einnahme von Resterschließungsbeiträgen zu den bestehenden Straßen sowie von Kanalanschlussbeiträgen kann nicht gerechnet werden.

Essen, .05.2007

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich
6B-Planen

Thomas Franke
Amtsleiter

Hans-Jürgen Best
Geschäftsbereichsvorstand