

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2/03

„Verlängerte Fulerumer Straße / Hatzper Straße (Neue Mitte Haarzopf)“

Stadtbezirk: III
Stadtteil: Haarzopf

Begründung

Fassung vom 20.09.2006

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



I. Räumlicher Geltungsbereich	4
II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	6
1. Anlass der Planung	6
2. Erfordernis der Planaufstellung	6
3. Entwicklungsziele	7
III. Planungsrechtliche Situation	9
1. Landes- und Regionalplanung	9
2. Flächennutzungsplan	9
3. Bebauungspläne	9
4. Landschaftsplan	10
5. Informelle Planungen	10
IV. Bestandsbeschreibung	11
1. Städtebauliche Situation	11
2. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	11
3. Bodenverunreinigungen	12
4. Immissionsschutz	12
5. Verkehr	12
6. Versorgung und soziale Infrastruktur	13
7. Technische Versorgungsinfrastruktur	13
8. Entwässerung	13
V. Städtebauliches Konzept	15
1. Entwurfsbeschreibung	15

2.	Auswirkungen der Planung	17
2.1	Zentrenverträglichkeit	17
2.2	Wohnraumentwicklung	19
2.3	Verkehr	19
VI.	Planinhalte	20
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen und ergänzende Festlegungen	20
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	20
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	23
1.3	Bauweise (§ 22 BauNVO) / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)	25
1.4	Stellplätze, Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)	26
1.5	Verkehr, Ver- und Entsorgung	27
1.6	Natur und Landschaft	30
1.7	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	34
2.	Landesrechtliche Festsetzungen	37
2.1.	Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§86 BauO NRW)	37
3.	Hinweise	38
3.1.	Städtebauliche Verträge	38
3.2.	Gutachten	38
3.3.	Satzungen	38
3.4.	Bodenordnung	38
3.5.	Umgang mit Bodendenkmälern	39
3.6.	Umgang mit Niederschlagswasser	39
3.7.	Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen	39
3.8.	Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation	40
3.9.	Umgang mit dem Oberboden	40
3.10.	Kampfmittelbeseitigung	40
4.	Sonstige ergänzende Festlegungen	40
VII.	Städtebauliche Kenndaten	42
VIII.	Umweltbericht	43
1.	Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan	43
2.	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	44
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	45
3.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	45

3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	46
3.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	50
3.4	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsalternativen	51
3.5	Zusammenfassende Bewertung und Abwägungsgrundsätze	51
4.	Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung	51
5.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	51
6.	Zusammenfassung des Umweltberichtes	52
IX.	Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	56
X.	Bodenordnung	58
XI.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	59
XII.	Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	60
XIII.	Kosten und Finanzierung	61

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 2,2 ha große Plangebiet liegt südwestlich des Stadtzentrums von Essen im Stadtteil Haarzopf unmittelbar nordöstlich des Kreuzungsbereiches Hatzper Straße / Humboldtstraße. Der Stadtteil Haarzopf grenzt an das Stadtgebiet von Mülheim.

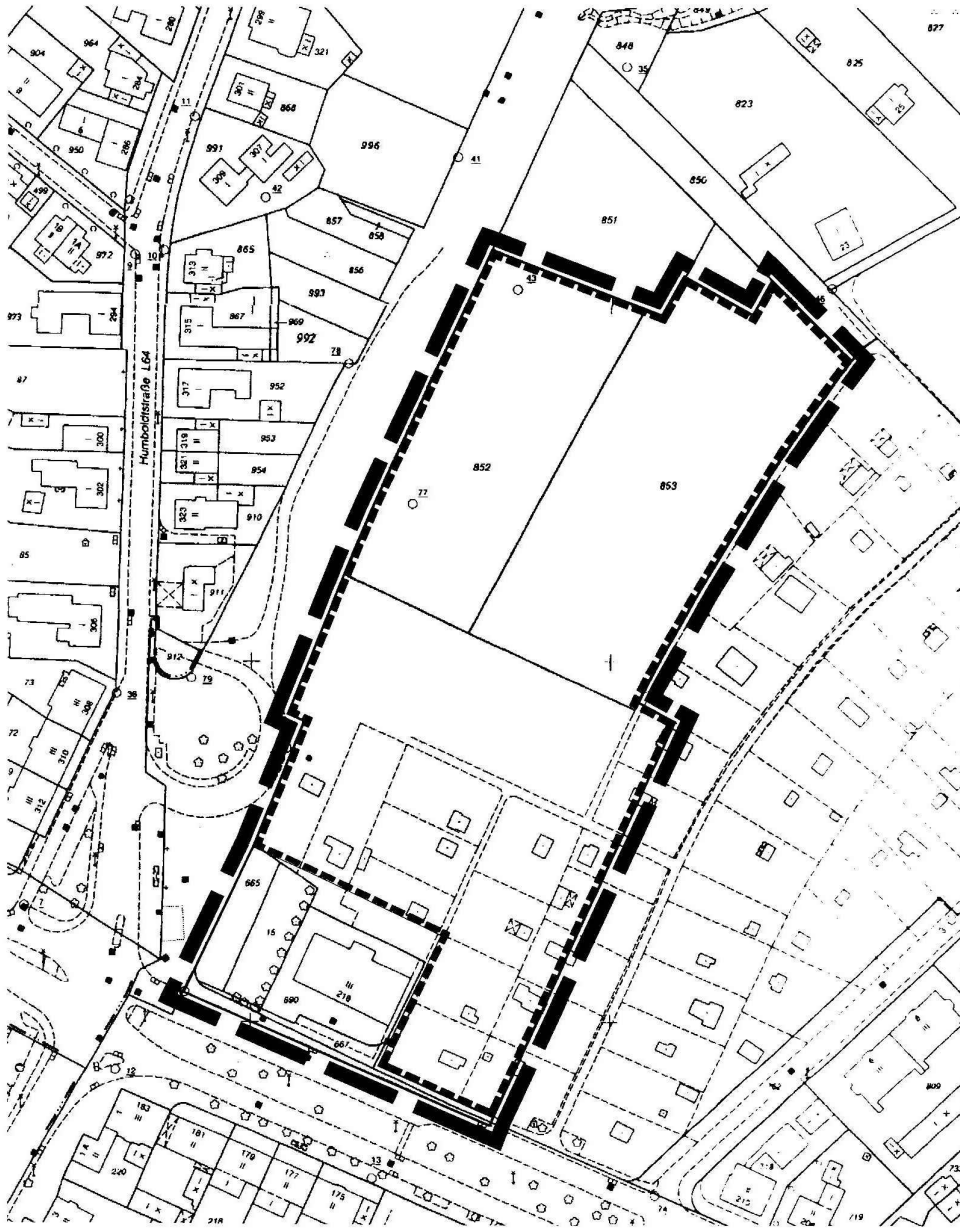
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der geplanten neuen Fulerumer Straße,
- im Norden durch die südliche Begrenzung der vorgesehenen öffentlichen Grünfläche an der geplanten neuen Fulerumer Straße, die südliche Grenze eines eingezäunten Bereiches der EmscherGenossenschaft (Schalträume und Ein- und Ausstiege des Regenrückhaltebeckens) sowie einer in östlicher Richtung weiterführenden südlichen Grenze der in Ost-West-Richtung verlaufenden städtischen Wegeparzelle bis zur bestehenden Kleingartenanlage,
- im Osten durch bestehende Kleingartenflächen am Kirschbaumweg (nördlicher Grenzabschnitt) sowie durch eine Grenze im Abstand von ca. 100 m von der östlichen Straßenbegrenzungslinie der geplanten neuen Fulerumer Straße (südlicher Grenzabschnitt)
- im Süden durch die nördliche Fahrbahnkante der Hatzper Straße.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht deckungsgleich mit dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, da der Vorhabenträger nicht über alle Grundstücke im Geltungsbereich Verfügungsberechtigt ist. Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die Flurstücke 852, 853 und 900 (Flur 4, Gemarkung Haarzopf).

Im Sinne § 12 Abs. 4 BauGB sind außerdem folgende Grundstücke/Flächen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan miteinbezogen worden: Die Fläche des ehemaligen, heute gewerblich genutzten Bunkers an der Hatzper Straße (Flurstücke 667, 690 sowie das noch nicht gebuchte, im Umlegungsverfahren befindliche Flurstück 9036), Bürgersteigflächen an der Hatzper Straße (Flurstücke 772 teilweise, 860) sowie das ‚Eckgrundstück‘ im Kreuzungsbereich Hatzper Straße / geplante Fulerumer Straße (Flurstück 854), (Flur 4, Gemarkung Haarzopf).

Die Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche von vorhabenbezogenem Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan ist aus dem nachstehenden Lageplan ersichtlich.



Lageplan ca. M 1: 2.000



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

In zentraler Lage von Haarzopf soll nördlich der Kreuzung Humboldtstraße – Hatzper Straße ein Stadtteilzentrum mit Geschäften, Büros, Praxen, einem Wochenmarkt und einem Bürger-saal entstehen – die sog. „Neue Mitte Haarzopf“. Nördlich davon sollen neben den dazugehörigen Parkplatzflächen auch erforderliche Ausgleichsflächen dargestellt werden.

Die Planung steht insbesondere im Zusammenhang mit den Planungen zum Neubau der verlängerten Fulerumer Straße, welche die Humboldtstraße zwischen Fulerum und Haarzopf entlasten soll.

Von Seiten des Vorhabenträgers Neue Mitte Haarzopf Grundbesitz GmbH, Düsseldorf wurde ein entsprechender Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt. Dem Antrag wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) zugestimmt. Am 15.05.2003 wurde die Verwaltung vom ASP mit der Durchführung der Bürgerbeteiligung beauftragt.

Zwischen der Stadt Essen und dem Vorhabenträger wurde ein entsprechender Verpflichtungsvertrag als Grundlage der Verfahrensdurchführung abgeschlossen. Der Vorhabenträger hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen in Abstimmung mit der Stadt Essen das Planungsbüro B.M. Wegmann aus Essen eingeschaltet. Damit sind die formellen Voraussetzungen zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegeben.

Auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes hat sich der Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 BauGB vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Der für die Entwicklung des Stadtteilzentrums neu aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2/97 „Fulerumer Straße / Humboldtstraße / Hatzper Straße“. Dieser sichert die neue Trasse der Fulerumer Straße. Darüber hinaus ermöglichen die Festsetzungen im Plangebiet eine III-geschossige geschlossene Straßenrandbebauung mit Tiefgaragen sowie eine rückwärtig angeordnete öffentliche Verkehrsfläche (Platz) für Fußgänger, Parkplätze und einen Festplatz. Nördlich dieses zentralen Bereiches sieht der Bebauungsplan Nr. 2/97 „Fulerumer Straße / Humboldtstraße / Hatzper Straße“ die Anlage eines Regenrückhaltebeckens sowie Ausgleichsmaßnahmen vor.

Östlich des festgesetzten Platzbereiches besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 32/71 „Auf'm Bögel / Raadter Straße“ mit Ausweisungen für eine max. IX-geschossige Wohnbebauung am Kirschbaumweg.

Da die räumlichen Planungen beider Bebauungspläne nicht mehr den aktuellen Bedarfen (insbesondere an Geschosswohnungsbau) entsprechen und mit dem Vorhaben „Neue Mitte Haarzopf“ mittlerweile konkrete Investitionsabsichten bestehen, wurden der Bebauungsplan Nr. 2/97 „Fulerumer Straße / Humboldtstraße / Hatzper Straße“ und der Bebauungsplan Nr. 32/71 „Auf'm Bögel / Raadter Straße“ für den Bereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Be-

bauungsplanes aufgehoben und ein neues Planungsrecht für die Entwicklungsabsichten hinsichtlich des Stadtteilzentrums geschaffen.

Um sogenannte ‚Planungsstrümmen‘ des bestehenden Bebauungsplanes 2/97 im Zuge der Aufstellung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes zu vermeiden, sind Grundstücke und Flächen, die außerhalb des Verfügungsrechtes des Vorhabenträgers liegen, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen (vgl. Kap. I, Räumlicher Geltungsbereich) worden.

Insofern sind für die an der Hatzper Straße befindliche ehemalige Bunkeranlage, die heute gewerblich von einer Elektroanlagenbau-Firma als Firmensitz genutzt wird und das heute durch einen Autohandel genutzte, unbebaute ‚Eckgrundstück‘ im unmittelbaren Kreuzungsbereich Hatzper Straße / geplante Fulerumer Straße geeignete Festsetzungen definiert worden, die der Lage im Zentrum von Haarzopf Rechnung tragen, Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigen und ein störungsfreies Nebeneinander mit dem geplanten Stadtteilzentrum sicherstellen.

3. Entwicklungsziele

Mit der Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das Ziel verbunden, unter der Maßgabe einer wünschenswerten sinnvollen Ergänzung und Abrundung des derzeitigen Einzelhandels- und Infrastrukturangebotes in Haarzopf die prominente zentrale Lage inmitten des Stadtteils zu nutzen, um durch eine entsprechende Planung die bestehenden gestalterischen und funktionalen Mängel vor Ort zu beheben und das Nahversorgungszentrum Haarzopf qualitativ zu stärken. Insbesondere die beabsichtigte Verlagerung bestehenden Einzelhandels in die integrierte zentrale Lage des Vorhabens stellt eine maßgebliche Verbesserung für den Stadtteil dar.

Entsprechendes Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht zur Entwicklung einer Zentrumsbebauung (Kerngebiet) im Kreuzungsbereich der geplanten verlängerten Fulerumer Straße mit der Hatzper Straße in Form einer kompakten Blockbebauung und einer halböffentlichen Platzfläche als Aufenthaltsfläche.

Seitens des Vorhabenträgers ist im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes geplant, neben den für ein Stadtteilzentrum typischen Ladeneinheiten für den täglichen Bedarf und weiteren kleinteiligen Shops auch gastronomische Einrichtungen, Arztpraxen, eine Sparkasse und einen Saal (ca. 230 Personen) für einen Tanzverein sowie die vor Ort ansässige Haarzopfer Bürgerschaft und andere Nutzer zu integrieren. Auf der Platzfläche kann optional der Haarzopfer Wochenmarkt abgehalten werden. Wohnungen sind nicht vorgesehen. Die Bebauung ist I – III-geschossig geplant.

Die geplante Bruttogeschossfläche beträgt ca. 10.600 m², die vorgesehene Verkaufsfläche max. 4.350 m².

Die Anlieferung der Handelsnutzungen erfolgt von der Hatzper Straße bzw. der neuen Fulerumer Straße.

Die für das Stadtteilzentrum erforderlichen Stellplätze liegen nördlich des Baukörpers. Es sind insgesamt ca. 238 Stellplätze vorgesehen. Der Parkplatz wird an die neue geplante Fulerumer Straße angebunden.

Da hinsichtlich des zeitlichen Entwicklungsablaufes der Bau des Stadtteilzentrums vor der Fertigstellung der neuen Fulerumer Straße abgeschlossen sein wird, wird die Zu- und Abfahrt des geplanten Kundenparkplatzes über die derzeit vorhandene Baustraße der Fulerumer Straße

abgewickelt (vgl. Kap. VI.1.5). Notwendige Anpassungsmaßnahmen wie der Ausbau eines provisorischen Anschlusses der Erschließungsstraße an das bestehende Straßennetz im Sinne einer gesicherten Erschließung sind im Rahmen des Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Essen und dem Vorhabenträger der Neuen Mitte Haarzopf geregelt.

Im nördlichen Anschluss an den Parkplatz war ursprünglich im Rahmen der Planungen zur frühzeitigen Bürger- und TÖB-Beteiligung eine öffentliche Grünfläche für Fun- und Trendsportarten geplant. Diese Einrichtung sollte sich vornehmlich an Jugendliche und junge Erwachsene richten, da für diese Altersgruppen nachweislich ein Bedarf an Sport-/Spieleinrichtungen im Stadtteil besteht. Allerdings wurde festgestellt, dass von einer solchen Anlage erhebliche Lärmbelastigungen, insbesondere auch am Wochenende ausgehen, die auf die angrenzende Bebauung und Kleingartenanlage wirken. Die erforderliche Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Wällen und Wänden in einer Höhe von mehr als 5 m ist nicht zuletzt aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nicht sinnvoll umsetzbar. Insofern muss der Standort als nicht geeignet angesehen werden.

Dem Wunsch zur Errichtung einer Trendsportanlage oder einer vergleichbaren Einrichtung für Jugendliche im Ortsteil Haarzopf soll nach Möglichkeit dennoch Rechnung getragen werden. Insofern wird vom Investor der Neuen Mitte, der eine Einrichtung für die Haarzopfer Jugendlichen befürwortet, ein Geldbetrag zur Verfügung gestellt, um diese oder ähnliche Einrichtungen für Kinder und Jugendliche im Ortsteil zu realisieren. Die Standortsuche wird von Seiten des zuständigen Eigenbetriebes Grün & Gruga Essen betrieben und ist aufgrund der o. a. Sachlage nicht Bestandteil des Bebauungsplanes für das Vorhaben Neue Mitte Haarzopf.

Unter den nunmehr für Stellplätze sowie Begrünungsmaßnahmen vorgesehenen Grünflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich in 3,5 – 5 m Tiefe ein unterirdisches Regenrückhaltebecken der Emschergenossenschaft. Die Anlage ist bei der Planung der Grünfläche und des Parkplatzes entsprechend den Vorgaben der Emschergenossenschaft berücksichtigt worden.

Außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird das an der Hatzper Straße liegende Bunkergrundstück und seine heutige Nutzung innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestandsorientiert, aber auch unter Berücksichtigung zukünftiger Entwicklungspotentiale gesichert.

Für das Eckgrundstück im unmittelbaren Kreuzungsbereich wird im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen eine analog dem Bunker III-geschossige Bebauung für Kerngebietenutzungen ermöglicht, die an den hier ebenfalls III-geschossigen Baukörper des Stadtteilzentrums unmittelbar anschließt.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) des Regierungsbezirks Düsseldorf stellt den Geltungsbereich der geplanten Flächennutzungsplanänderung als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

Die Bauleitplanung entsprechend der unter Punkt Planinhalte beschriebenen Konzeption ist aus den übergeordneten Zielen der Landesplanung entwickelt. Die landesplanerische Zustimmung der Bezirksregierung gemäß § 32 Abs. 1 und Abs. 5 Landesplanungsgesetz zu diesen Planinhalten liegt vor.

2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Essen stellte für den Bereich Wohnbauflächen entlang der geplanten Fulerumer Straße und im Kreuzungsbereich Hatzper Straße dar. Für den rückwärtigen, nordöstlichen Bereich ist eine Fläche für die Abwasserbeseitigung „Regenrückhaltebecken“ dargestellt. Diese Fläche liegt innerhalb der Verbandsgrünfläche des RVR.

Ebenfalls befand sich im Bereich der Fläche für die Abwasserbeseitigung eine Kennzeichnung für Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Zur Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde der Flächennutzungsplan entsprechend geändert.

Die Änderung erfolgte nicht wie allgemein üblich im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren, sondern wurde gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2/03 zeitlich vorgezogen.

Die Flächennutzungsplanänderung sieht die Entwicklung einer gemischten Baufläche – Kerngebiet vor.

3. Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2/97 „Fulerumer Straße / Humboldtstraße / Hatzper Straße“. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes sind Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer III-geschossigen Straßenrandbebauung mit einer innenliegenden öffentlichen Platzfläche für Fußgänger und den ruhenden Verkehr sowie ein Regenrückhaltebecken innerhalb einer Grünfläche im nordöstlichen Bereich.

In einem östlichen Teilbereich liegt das Plangebiet im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32/71 „Auf'm Bögel / Raadter Straße“. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich eine max. IX-geschossige, geschlossene Bauweise innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes fest.

Beide Bebauungspläne sind für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2/03 aufgehoben. (Vgl. Kap. II.2)

4. Landschaftsplan

Die Plangebietsfläche liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans der Stadt Essen vom 06.04.1992.

In nordöstlicher Richtung – außerhalb des Plangebietes – liegt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 18.2 „Nachtigallental“ nach der Landschaftsschutzverordnung vom 08.08.1974.

5. Informelle Planungen

Für die Stadtteile Haarzopf und Fulerum besteht ein rahmenplanerisches Gesamtkonzept aus dem Jahr 2002 (Gesamtkonzept Haarzopf / Fulerum, planlokal, Dortmund Juni 2002), das insbesondere die Wohnbauflächenentwicklung im Kontext der Stadtteilentwicklung der beiden Ortslagen untersucht.

Die Empfehlungen des Gutachtens sind zu beachten.

Mit Beschluss des Gesamtkonzeptes wurde die Verwaltung u. a. beauftragt, die Umsetzung der rechtskräftigen Bebauungspläne zügig voranzutreiben. Dies beinhaltet die Wohnbauflächenentwicklung entlang der Durchstreckung Fulerumer Straße mit insgesamt 250 Wohneinheiten, den Bau von 24 Einfamilienhäusern am Kirschbaumsweg sowie die ab Anfang 2005 mögliche Wohnbebauung am Rottmannshof mit ca. 85 Einfamilienhäusern.

Innerhalb der fachlichen Empfehlungen des Gutachtens stellt die Planung eines neuen Stadtteilzentrums einen bedeutenden Baustein dar.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage im Stadtteil Haarzopf im Kreuzungsbereich Hatzper Straße und Humboldt-/Raadter Straße.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,2 ha. Der überwiegende Bereich des Plangebietes war Teil einer größeren Kleingartenanlage des Stadtverbandes der Kleingärtnervereine Essen, ist aber mittlerweile abgeräumt.

Die an der Hatzper Straße befindliche III-geschossige Bunkeranlage wird von einer Firma für Elektroanlagen-Bau genutzt. Die Zufahrt erfolgt über die Hatzper Straße; hier liegen auch die Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter.

Daneben befinden sich im unmittelbaren Kreuzungsbereich auf einer Freifläche ein Autohandel und ein Blumenverkauf.

Östlich des Plangebietes im Bereich der Hatzper Straße wurde am Kirschbaumsweg ein neues Wohngebiet mit ca. 24 Einfamilienhäusern entwickelt.

Im rückwärtigen Bereich des Plangebietes Richtung Norden befindet sich ein neues unterirdisches Regenrückhaltebecken. Die Bauphase ist abgeschlossen. Daran grenzen im Übergang zum Landschaftsraum einige wenige Wohngebäude sowie in östlicher Richtung die verbliebenen Kleingartenparzellen an.

Im Bereich der geplanten neuen Fulerumer Straße westlich an das Plangebiet angrenzend ist die Baustraße hergestellt. Mit der Umsetzung der verkehrlichen Maßnahme, die nicht vor 2008 erfolgen wird, sollen straßenbegleitend westlich der Fulerumer Straße weitere Wohnbauvorhaben entwickelt werden.

2. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Das nähere Umfeld im Westen, Süden und Osten ist überwiegend städtisch und ohne größere zusammenhängende Freiräume geprägt.

Im Norden schließt der Freihaltebereich der Trasse der neuen Fulerumer Straße an.

Östlich davon schließt an die Nordostgrenze des Plangebietes das Landschaftsschutzgebiet „Nachtigallental“ mit dem Kesselbach (Quellbereich) und seinen Teichanlagen an. Auf Grund seiner Bedeutung im Biotopverbundsystem kommt diesem Bereich eine hohe ökologische Wertigkeit zu, die allerdings im Nahbereich der Quelle durch die durchgeführten Straßenbaumaßnahmen und Abwasseranlagen nachhaltig gestört ist.

(Vgl. Quellsituation Kesselbach – Direkteinleitung Kesselbach, Ergänzende Fachgutachter-Stellungnahme zum Gutachten vom 12.11.2004, Dr. Christopher Hilke, UmweltTechnik & Consulting, Bottrop 2006)

In der benachbarten Kleingartenanlage dominieren vor allem gärtnerisch gestaltete Vegetationsstrukturen.

Im Plangebiet selbst sind die Flächen der ehemaligen Kleingartenanlage abgeräumt und der Oberboden abgeschoben. Im Bereich des erstellten Regenrückhaltebeckens ist wieder Boden

auf dem unterirdischen Bauwerk aufgetragen worden. Insofern handelt es sich hinsichtlich der derzeitigen Nutzungs- und Biotoptypenstruktur nur um einen Zwischenzustand.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird derzeit von einer nach dem Bau des Regenrückhaltebeckens eingesäten Rasenfläche eingenommen. Auf den übrigen Flächen hat sich ein Ruderal- bzw. Gras- und Hochstaudenflur eingestellt. Auf einem Teil der Fläche befinden sich Bodenmieten mit dem Aushub aus dem angrenzenden Baugebiet.

Gehölzbestände befinden sich aufgrund der durchgeführten Maßnahmen fast nur noch im Randbereich des Plangebietes.

3. Bodenverunreinigungen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht im Kataster über Altlastenverdachtsflächen der Stadt Essen erfasst.

Im Plangebiet haben umfangreiche Bodenbewegungen stattgefunden. Im Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage wurden im Bebauungsplanverfahren für den heute gültigen B-Plan Nr. 2/97 überhöhte PAK-Werte festgestellt, die nach BBodSchV der geplanten Nutzung nicht entgegen stehen.

Nach Aussage des Umweltamtes, Sachgebiet Bodenkunde/Bodenschutz bestehen keine Einwände gegen die Realisierung der Planung.

4. Immissionsschutz

Durch die angrenzenden bestehenden wie geplanten Hauptverkehrsstraßen wirken Lärmbelastungen auf das Plangebiet ein. Störungen der Handelsnutzung sind dadurch nicht zu erwarten. Notwendige Erfordernisse zum Schutz der ebenfalls anzusiedelnden Büro- und Praxisnutzungen vor Verkehrslärm wurden im Rahmen eines Gutachtens untersucht. Ebenso wurden die Auswirkungen der geplanten Nutzungen (insb. Anlieferung, Stellplätze, Haustechnik) auf die vorhandenen wie geplanten schutzbedürftigen Nutzungen in Nachbarschaft des Vorhabens gutachterlich durch eine Schalltechnische Untersuchung geprüft. Darin wurden Festsetzungsvorschläge zum Lärmschutz getroffen, die in den Bebauungsplan übernommen wurden. Auf die Ausführungen in Kap VI.1.7.2 wird verwiesen.

Beeinträchtigende gewerbliche Emissionen in der Umgebung sind nicht bekannt.

5. Verkehr

Der Zentrumsbereich Haarzopf ist durch mehrere Buslinien gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Von der zentralen Haltestelle im Kreuzungsbereich besteht mit den beiden Linien 145 und 147 alle 10 Minuten eine günstige Verbindung in die Essener Innenstadt. Des Weiteren besteht mit der Linie L 194 alle 20 Minuten ein Fahrtenangebot zu den östlich gelegenen Stadtteilen Bredeney und Rellinghausen.

Das Plangebiet ist ebenso gut in das übergeordnete Individualverkehrssystem eingebunden. Die Bundesautobahn BAB 52 tangiert den Stadtteil im Südosten. Die Anschlussstellen E-Bredeney und E-Haarzopf sind auf kurze Distanz zu erreichen. Gleiches gilt für die BAB 40 im Norden mit der Anschlussstelle Wickenburgbrücke.

Zurzeit fließt der gesamte Durchgangs- und Anliegerverkehr Richtung Norden über die sehr enge Humboldtstraße. Damit geht auch eine deutliche Belastung des Kreuzungsbereiches Hatzper Straße / Humboldtstraße, dem sog. Knotenpunkt Erbach einher. Die geplante Neue Fulerumer Straße soll in diesem Bereich künftig eine Entlastung der Situation herbeiführen und zudem als Nord-Süd-Achse zwischen den Ortslagen fungieren.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Situation im Zusammenhang mit dem Vorhaben Neue Mitte Haarzopf wurde ein Verkehrsgutachten erstellt. Auf die Ausführungen in Kap VI.1.5 wird verwiesen.

6. Versorgung und soziale Infrastruktur

Im weiter gefassten Kreuzungsbereich Hatzper Straße und Humboldt-/Raadter Straße befinden sich größere und kleinere Ladeneinheiten zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Diese bilden ohne besonders erkennbaren räumlichen Zusammenhalt das Ortszentrum von Haarzopf. Das weitere Umfeld ist überwiegend durch Wohnbebauung gekennzeichnet. Schulen und sportliche Einrichtungen sind vor Ort vorhanden.

7. Technische Versorgungsinfrastruktur

Die Versorgung mit Strom Gas, Wasser, Telekommunikation u. ä. kann über die vorhandenen Strukturen des angrenzenden bestehenden Straßennetzes sichergestellt werden.

8. Entwässerung

Bestehende Entwässerungsanlagen

Im Zuge der Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes 2/97 wurde bereits in der neuen Fulerumer Straße die Entwässerungskanalisation mit einem Mischwassersammler DN 1000 und einem Regenüberlaufbecken (RÜB) realisiert. Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde ein dieser Anlage nachgeschaltetes ebenfalls unterirdisches Regenrückhaltebecken (RRB) errichtet, das bei größeren Regenereignissen eine Entlastung der Mischkanalisation und einen geregelten Abschlag von stark verdünntem Abwasser in den nördlich gelegenen Kesselbach sicherstellt. RÜB und RRB sind Anlagen der Emschergenossenschaft.

Vorgesehenes Entwässerungskonzept

Der Verfahrensbereich befindet sich im Einzugsbereich des Kesselbachs / Oberlauf Borbecker Mühlenbach. Für den Bereich besteht der bereits durch die Bezirksregierung Düsseldorf genehmigte Generalentwässerungsplan (GEP) „Essen - Holsterhausen“ (Regelungsbescheid vom 05.05.00, AZ 54 500 12-13/00, Änderungsanzeige vom 01.08.01).

Das Plangebiet ist als Erweiterungsfläche im GEP enthalten und somit auch bei der hydraulischen Berechnung des Kanalnetzes und der Dimensionierung der entsprechenden Mischwasserbehandlungs- und Regenrückhalteanlage berücksichtigt (s. o.).

Laut dem GEP ist das zukünftig anfallende Regen- und Schmutzwasser dem westlich am Plangebiet vorbeiführenden öffentlichen Mischwasserkanal DN 1000 zuzuführen. Die Anschlussstelle hat dabei vor dem RÜB/RRB zu liegen.

Im weiteren Verlauf wird das anfallende Abwasser über die Berne der Emscher zugeführt und in der Emscherfluskläranlage in Dinslaken biologisch behandelt und gereinigt.

Die erstellte öffentliche Kanalisation und das RÜB/RRB der Emschergenossenschaft sind aufgrund wasserrechtlicher Forderungen auf den Vollanschluss des gesamten Areals hin ausgelegt und von der Wasserbehörde genehmigt bzw. erlaubt worden (s.o.).

Bei dieser öffentlichen Abwasseranlage handelt es sich gemäß § 51a (3) LWG um ein genehmigtes Kanalisationsnetz, das die Verpflichtung zur grundstückseigenen Verbringung von Niederschlagswasser gemäß § 51a (1) LWG aufhebt.

Aus diesen Gründen erfolgt der Anschluss des Plangebietes an die auf das Vorhaben ausgelegte öffentliche Mischwasserkanalisation.

Mit dem dargestellten Anschluss des Plangebietes an die Mischwasserkanalisation ist die äußere entwässerungstechnische Erschließung als gesichert anzusehen.

Die Ausführungen gelten für die Bereiche außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes analog; die Flächen sind mit ihren Nutzungen bereits heute an die Kanalisation des angrenzenden Mischwassernetzes angebunden.

Vorhandene Leitungen im Geltungsbereich

Durch das Plangebiet verläuft heute ein Mischwasserkanal DN 300, über den das Neubaugebiet Am Kirschbaumsweg an die bereits vorhandene Mischwasserkanalisation in der neuen Fulerumer Straße anbindet. Das Planvorhaben „Neue Mitte“ berücksichtigt diese Leitung. Im Bebauungsplan ist ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt.

V. Städtebauliches Konzept

1. Entwurfsbeschreibung

Gegenstand der Planung im Geltungsbereich des Vorhaben und Erschließungsplanes ist die Errichtung eines Stadtteilzentrums mit ca. 10.600m² Bruttogeschossfläche und einem Kunden- und Mitarbeiterparkplatz mit ca. 238 Stellplätzen.

Das Gebäude besetzt die südliche Hälfte des Plangebietes, der Parkplatz den nördlichen Bereich.

Das städtebauliche Erscheinungsbild wird durch die entlang der Straßen zwei- bis dreigeschossige Ausbildung des Baukörpers geprägt. Die Erdgeschossflächen werden als Ladenlokale genutzt und erhalten eine großzügige Schaufensterfront. In den Obergeschossflächen sind Büro- und Praxisnutzungen vorgesehen. Hier ist die Fassade im Gegensatz zu den Erdgeschossfassaden als eher geschlossene Lochfassade ausgebildet. Für einen im 1. Obergeschoss oberhalb der Einzelhandelsflächen vorgesehenen Saal ist die Nutzung durch einen Tanzverein geplant. Diese Räumlichkeiten stehen –nach vorheriger Absprache– den Bürgern Haarzopfs auch als Bürger-saal zur Verfügung.

Die fußläufige Erschließung des Zentrums kann von der Hatzper Straße und der neuen Fulerumer Straße mit direktem Zugang zu den kleineren Ladenlokalen und über die hier angeordneten Treppenhäuser erfolgen. Im Bereich der neuen Fulerumer Straße ist im nördlichen Gebäudeteil ein Durchgang zu dem zentralen Platz geplant. Hier sind die Eingänge zu den größeren Einzelhandelsflächen, der Filiale eines Geldinstituts und zu einem Cafe vorgesehen. Der Platz erhält an seiner östlichen Seite eine längliche Überdachung, die eine Verbindung zwischen Parkplatz und den Eingängen erzeugt und auch geschützte Sitzgelegenheiten bieten wird. Dem architektonischen Dach gegenüber wird eine Baumreihe gepflanzt, die die erwünschte Aufenthaltsqualität des Platzes erhöht und als „Grünes Dach“ die Fläche für die hier erwünschte Aussengastronomie definiert.

Ein weiterer fußläufiger Zugang zu diesem Bereich wird über den Fußweg aus Richtung des neuen Wohngebietes Am Kirschbaumweg gewährleistet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Lage der Bushaltestellen im Kreuzungsbereich in idealer Weise gegeben.

Die verkehrliche Erschließung für den Individualverkehr wird durch den Kundenparkplatz, der von der neuen Fulerumer Straße aus zu erreichen ist, gelöst. Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück selbst nachgewiesen. Die Ein- und Ausfahrtsituation wird über eine Lichtsignalanlage geregelt. Der Parkplatz passt sich in seiner Ausbildung der vorhandenen Gefällesituation des Geländes an. Zu der östlich gelegenen Kleingartenanlage sowie parallel zur neuen Fulerumer Straße werden Grünflächen angeordnet. An der Grenze zur nördlich angrenzenden, tiefer liegenden städtischen Ausgleichsfläche werden zur Herstellung einer Geländeböschung Gabionen gesetzt. Zwischen den Stellplätzen werden in einem Grünstreifen Bäume gepflanzt. Die dem Zentrum direkt vorgelagerten Stellplätze werden als behindertengerecht dimensioniert. Für ausreichend Fahrradstellplätze im Bereich des Platzes wird gesorgt.

Die Anlieferung der Einzelhändler erfolgt über den zwischen dem Gebäude und dem Hochbunker liegenden Anlieferungshof, der sowohl von der Neuen Fulerumer Straße sowie über die

Hatzper Straße erreicht werden kann. Die Zufahrt wird über eine Schrankenanlage auf den berechtigten Nutzerkreis beschränkt. Durch die erforderliche Höhenlage der Anlieferung wird die Fläche abgegraben. Zu dem Bunkergrundstück wird dieser Geländesprung mit einer Stützmauer hergestellt.

Die Höhenlage des Grundstücks, es fällt von der Hatzper Straße bis zum inneren Platz vor dem Kundenparkplatz um ca. 3m, führt zu unterschiedlichen Eingangshöhen zu den einzelnen Ladenlokalen und auch zu einer Höhenstaffelung der Gebäudeoberkanten. Entlang der Neuen Fulerumer Straße gibt es eine Abstufung der Eingangshöhen entsprechend des Bürgersteigverlaufs, die einen barrierefreien Zugang zu allen Bereichen gewährleisten kann. Der nördliche Teil des Obergeschosses wird, um eine freie Aufteilbarkeit zu erreichen, mit einer durchgängigen Fußbodenhöhe geplant. Die Gebäudeoberkante verläuft ebenfalls auf einer Höhe. Dies führt zu einer Überhöhung der Ecksituation im Bereich der nördlichen Gebäudeecke an der Parkplatzzufahrt. Eine prägnante Gebäudekante entlang der Einfahrtssituation zum Parkplatz wird hierdurch erzielt.

In Richtung Kreuzung wird im Bereich des Haupttreppenhauses ein Höhensprung sowohl innerhalb des Gebäudes wie auch in der Gebäudeoberkante entstehen. Über dieses Treppenhaus wird auch der zurückliegende Saal im Obergeschoss erschlossen. Der Gebäudeteil, der in Richtung der Kreuzung liegt, erhält ein 2. Obergeschoss für Büro- und Praxisflächen. Die Festlegungen des Bebauungsplanes sehen hier eine Grenzbebauung vor. Die zukünftige Bebauung des Eckgrundstücks muss an diese Giebelwand anschließen. Bis zu diesem Zeitpunkt wird eine beständige und optisch ansprechende Fassadenbekleidung angebracht. Eine entsprechende Verpflichtung für den Vorhabenträger ist im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt.

Der flächenmäßig größte Teil der Verkaufsflächen liegt hinter den straßenbegleitenden Gebäudeteilen. Dieser Bereich wird bis auf die Saalflächen und die notwendigen Technikflächen eingeschossig ausgebildet. Die Flachdachbereiche über diesen eingeschossigen Flächen werden mit einer Dachbegrünung versehen. Der Gebäudeteil entlang der Grundstücksgrenze in Richtung Südosten (Kirschbaumweg) ist ebenfalls eingeschossig, erhält aber ein geneigtes Dach. Das Raumkonzept des Einzelhändlers sieht vor diesen Dachraum von innen sichtbar zu lassen. Die geneigte Dachfläche bildet für die ihr gegenüber stehende Wohnbebauung eine in Höhe und Form angepasste Nachbarschaft. Der Blick auf ein großflächiges Flachdach mit unterschiedlichen Dachaufbauten wird somit vermieden. Die Gebäudewand entlang der Grundstücksgrenze wird durch den Vorhabenträger mit Rankgewächsen begrünt.

Die Angebotsplanung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Bereich der ‚Fremdgrundstücke‘ (Bunkergrundstück an der Hatzper Straße und unbebautes Eckgrundstück im unmittelbaren Kreuzungsbereich) sieht für das ‚Eckgrundstück‘ einen III-geschossigen Gebäudeanschluss an das neue Stadtteilzentrum vor. Die Höhenlage soll sich nach Möglichkeit am Stadtteilzentrum orientieren; die Dachform ist dem folgend ebenfalls als Flachdach festgesetzt. Für das benachbarte Bunkergrundstück gelten die Festsetzungen analog, allerdings ist eine bestandsorientierte Nutzung zu unterstellen. D. h., dass die Chancen für einen Gebäude-neubau durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zwar gewahrt sind, allerdings eher von einem Erhalt des Gebäudes, insbesondere aufgrund seiner speziellen Baukonstruktion auszugehen ist. Erweiterungsmöglichkeiten der Grundstücknutzung ergeben sich durch die Zuteilung einer ca. 6 m tiefen Parzelle im rückwärtigen Bereich im Rahmen des laufenden Umlenungsverfahrens. Bauliche Erweiterungsmöglichkeiten ergeben sich Richtung Hatzper Straße analog der Festsetzungen des Bebauungsplanes 2/97.

Soweit für den Bunker eine Sicherung auch der bestehenden Nutzung zu unterstellen ist, ergibt sich für das Eckgrundstück eine erweiterte Nutzungspalette im Rahmen der Ausweisung ‚Kerngebiet‘ und der damit verbundenen Zulässigkeiten gemäß BauNVO. Dies ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes weiter konkretisiert. Möglich wäre eine ähnlich dem angrenzenden Stadtteilzentrum vorgesehene Nutzungsmischung aus Ladenflächen im EG und Büro-Praxis-Nutzungen in den darüber liegenden Obergeschossen, die der prominenten Lage im Zentrum von Haarzopf gerecht werden; aber auch Sondernutzungen in Verbindung mit der zentralen Lage und guten Erreichbarkeit sind denkbar.

Ein Anschluss an den Bunker an der Hatzper Straße ist städtebaulich-gestalterisch nicht gewünscht und auch funktional aufgrund der bestehenden Situation (vorhandene notwendige Fenster) nicht herstellbar.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Unterbauung der Grundstücke mit Tiefgaragen ermöglicht, soweit dies in Abhängigkeit der künftigen Nutzungen erforderlich ist. Stellplätze sind mit Ausnahme einer ‚Vorzone‘ zur Hatzper Straße überall auf den Grundstücken möglich.

2. Auswirkungen der Planung

2.1 Zentrenverträglichkeit

Die Planungen zur ‚Neuen Mitte Haarzopf‘ (Stand: Trägerbeteiligung) sahen ursprünglich eine Realisierung von bis zu 5.500 m² Verkaufsfläche vor, bei einem ähnlichen Nutzungsmix, aber insbesondere einem höheren Anteil im Lebensmitteleinzelhandel, sowie einer Einbeziehung des Eckgrundstückes im unmittelbaren Kreuzungsbereich. Gegenüber dieser Planung wurden im Rahmen des Beteiligungsverfahrens von verschiedenen Trägern öffentlicher Belange Bedenken hinsichtlich der Dimensionierung erhoben, versehen mit dem Hinweis, dass durch die Planung die Nahversorgung von benachbarten Ortslagen gefährdet würde. Insbesondere wurde auf der Basis des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Essen in Verbindung mit einer gutachterlichen, standortbezogenen Stellungnahme (standortbezogene Stellungnahme als Ergänzung zum kommunalen Einzelhandelskonzept der Stadt Essen, ARGE Junker und Kruse, Büro Dr. Acorella, Dortmund, Lörrach 2004) eine Reduzierung der Einzelhandelsverkaufsfläche auf max. 4.300 m² gefordert.

Im Zuge der Fortschreibung der Planung wurde daraufhin das Vorhaben auf ein nach Angaben des Vorhabenträgers und dessen mietinteressierten Einzelhändlern wirtschaftlich noch zu vertretendes Maß von 4.700 m² Verkaufsfläche deutlich zurückgeschnitten. Mit dieser auch baulich konzeptionellen Änderung konnte gleichzeitig auch eine städtebauliche Optimierung des Vorhabens erzielt werden.

Im vom Vorhabenträger vorgelegten Einzelhandelsbesatz-Konzept ist zu berücksichtigen, dass hinsichtlich des Lebensmittel-Einzelhandels und auch des geplanten Getränkemarktes Betriebsverlagerungen innerhalb des Ortszentrums stattfinden und aufgrund der bestehenden Standort-Defizite davon auszugehen ist, dass bei den freigezogenen Bestandsflächen keine Einzelhandels-Nachnutzungen angestrebt werden. Für einen Standort ist die dauerhafte Standortaufgabe bereits definitiv zugesagt.

Die o. a. angestrebte Größe von 4.700 m² Verkaufsfläche sowie der dabei veranschlagte Nutzungsmix wurde gutachterlich untersucht („Neue Mitte Haarzopf, Verträglichkeitsanalyse für

ein Nahversorgungszentrum in Essen-Haarzopf“, BBE Unternehmensberatung, Köln, September 2005).

Aufgrund der für das geplante Vorhaben zu erwartenden Ausstrahlung, die in erster Linie durch die geplanten ‚Magnetbetriebe‘ des Lebensmitteleinzelhandels (Vollsortimenter und Discounter) bestimmt wird, wurden folgende Stadtteile in den Untersuchungsraum einbezogen:

Haarzopf, Fulerum, Margarethenhöhe, Holsterhausen, Frohnhausen, Bredeney, Rüttenscheid, Schuir und Mülheim-Heißen.

Innerhalb dieses Raumes wurden die relevanten Angebots- und Wettbewerbsstrukturen erfasst, wobei aufgrund der Projektausrichtung insbesondere der Bereich des Lebensmitteleinzelhandels beleuchtet wurde.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Mit der geplanten Entwicklung des Nahversorgungszentrums „Neue Mitte Haarzopf“ erfolgt eine Neuordnung und ein Ausbau der bestehenden Versorgungsstrukturen im zentralen Nahversorgungsbereich des Stadtteils Haarzopf.

Aufgrund der in diesem Zuge stattfindenden räumlichen Konzentration der Versorgungseinrichtungen durch die teilweise Verlagerung bestehender Einzelhandelsbetriebe findet eine strukturelle und städtebauliche Aufwertung des zentralen Versorgungsbereiches von Haarzopf statt bzw. wird dieser tatsächlich erst geschaffen.

Durch die mit den Standortverlagerungen einhergehenden Verkaufsflächenerweiterungen der maßgeblichen Lebensmittelanbieter werden tragfähige und wettbewerbsfähige Betriebseinheiten etabliert, die eine langfristige Sicherung des Versorgungsstandortes gewährleisten.

Mit der Realisierung des Vorhabens in der geplanten Struktur und Dimensionierung wird die Versorgungsfunktion des Nahversorgungsbereiches Haarzopf insgesamt deutlich aufgewertet, so dass die zukünftige Versorgungsfunktion sicher über die im „Zielkonzept für die Räumlich-Funktionale Ordnung“ (RFO) der Stadt Essen aus dem Jahre 1978 für Haarzopf dargestellte Bedeutung als „Vorhandener Nahversorgungsbereich“ hinaus geht.

Dies führt jedoch –wie (...) aufgezeigt wurde– nicht zu einer Beeinträchtigung bestehender zentraler Versorgungsbereiche bzw. –zentren, sondern vielmehr zu einer deutlichen Verbesserung der Versorgungssituation für die Bevölkerung in Haarzopf sowie in den benachbarten Stadtteilen (u.a. Fulerum, Margarethenhöhe, Schuir und Bredeney), deren Kaufkraft aufgrund bestehender Angebotsdefizite derzeit in nennenswertem Umfang durch Standorte in Mülheim a. d. Ruhr (u. a. Rhein-Ruhr-Zentrum, (...)) gebunden wird.

Vor diesem Hintergrund und angesichts der (...) dargestellten Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen, die keine städtebaulichen und /oder raumordnerischen Auswirkungen des Planvorhabens erwarten lassen, ist das geplante Nahversorgungszentrum „Neue Mitte Haarzopf“ aus Gutachtersicht als städtebaulich und raumordnerisch verträglich einzustufen.

(zitiert aus: s. o.)

Die gutachterliche Auffassung wurde von der Bezirksregierung Düsseldorf bestätigt. Mit Schreiben vom 30.11.2005 und 28.04.2006 wurde seitens der Bezirksregierung der Stadt Essen die landesplanerische Zustimmung zur vorgelegten Flächennutzungsplanung erteilt mit dem Hinweis, dass die im Gutachten aufgeführten Eckdaten einzuhalten sind.

Durch eine jüngere Umplanung werden vom Vorhabenträger nicht mehr alle ursprünglich vorgesehenen Flächen in Anspruch genommen. Durch diese Verkleinerung des Vorhabengebietes, aus dem das sog. Eckgrundstück wegen fehlender Verfügbarkeit herausgeschnitten wurde, ist

auch eine Reduzierung der geplanten Verkaufsflächen im Vorhabengebiet selbst gegeben, die nunmehr im festgesetzten Kerngebiet (Eckgrundstück) ausgeglichen werden können.

Den Anforderungen der landesplanerischen Zustimmung wird insoweit nachgekommen, als dass im Bereich des Vorhabens nunmehr 4.350 m² als zulässige Obergrenze festgesetzt sind. Gleichmaßen wird dabei der Lebensmitteleinzelhandel auf eine max. Verkaufsfläche von 2.800 m² begrenzt. Es ist insgesamt davon auszugehen, dass damit die im Gutachten als verträglich aufgeführten Verkaufsflächen von 4.700 m² durch das Vorhaben und die nur geringflächigen Kerngebietsausweisungen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht überschritten werden.

Die sinnvolle Ergänzung und Abrundung des derzeitigen Einzelhandels- und Infrastrukturangebotes in Haarzopf sowie die prominente zentrale Lage können im Sinne dieser Festsetzungen genutzt werden, um durch eine entsprechende verbindliche Bauleitplanung die bestehenden gestalterischen und funktionalen Mängel vor Ort zu beheben und das Nahversorgungszentrum Haarzopf qualitativ zu stärken. Insbesondere die beabsichtigte Verlagerung bestehenden Einzelhandels in die integrierte zentrale Lage des Vorhabens stellt eine maßgebliche Verbesserung für den Stadtteil dar.

Durch die zentrale Anordnung der Nahversorgungseinrichtungen wird auch dem alltäglich wachsenden Ansiedlungsdruck großflächiger Einzelhandelsnutzungen, insbesondere auch der Lebensmitteldiscounter auf Standorte außerhalb der städtebaulich-funktionalen Räume entgegengetreten.

2.2 Wohnraumentwicklung

Mit der Planung entfallen Flächen für die Entwicklung von Wohnungsbau. Die mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 2/97 angestrebte Wohnbauflächenentwicklung in zentraler Lage von Haarzopf konnte aufgrund fehlender Entwicklungs- und Investitionsbereitschaft im Bereich des geplanten Geschosswohnungsbau jedoch bisher nicht umgesetzt werden.

2.3 Verkehr

Mit der Entwicklung der „Neuen Mitte Haarzopf“ sind durch die geplanten Handels- und Dienstleistungsflächen deutlich zusätzliche Verkehre zu erwarten. Die derzeit bereits angespannte verkehrliche Lage in Haarzopf soll durch den geplanten Bau der Neuen Fulerumer Straße deutlich gemildert werden. Die im Stadtteilzentrum geplanten Parkplatzflächen werden an diese neue, leistungsfähige Entlastungsstraße direkt angebunden.

VI. Planinhalte

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan beinhaltet sowohl Festsetzungen zum „eigentlichen“ Vorhaben- und Erschließungsplan und also auch Festsetzungen für die Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans. Entsprechend § 12 (3) BauGB ist die Gemeinde nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der BauNVO gebunden. Die Planinhalte zum Vorhaben- und Erschließungsplan sind deshalb sowohl im Bebauungsplan wie auch in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugehörigen Blatt 2 „Vorhaben- und Erschließungsplan“ enthalten. Sofern nicht auf die Festsetzungsmöglichkeiten nach BauGB zurückgegriffen wurde, sind ergänzende zeichnerische und textliche Festlegungen in dem Plan (Blatt 2) aufgenommen worden. Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes setzt sich maßgeblich aus einem Baugebiet Stadtteilzentrum mit einer Stellplatzanlage, Pflanzflächen und öffentlichen Verkehrsflächen (ergänzenden Bürgersteigflächen an der geplanten Fulerumer Straße und der Hatzper Straße) zusammen.

Die Teilflächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind als Kerngebiet (Bunker- und Eckgrundstück an der Hatzper Straße) und öffentliche Verkehrsfläche (ergänzende Bürgersteigflächen an der Hatzper Straße) festgesetzt.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen und ergänzende Festlegungen

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

Stadtteilzentrum (MK)

Die für das geplante Stadtteilzentrum in den ergänzenden Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes definierten zulässigen Nutzungen lassen sich in ihrer Bandbreite durchaus mit denen eines Kerngebietes vergleichen. Insofern lässt sich das Stadtteilzentrum als MK-gleiches Baugebiet umschreiben.

Allerdings besteht für den Bereich der Vorhaben- und Erschließungsplanes keine Bindung an die Baugebietsklassifizierung nach BauNVO. Vielmehr ist eine eindeutige Definition des Vorhabens erforderlich. Dem entsprechend ist hier ein Baugebiet mit der Bezeichnung „Stadtteilzentrum (MK)“ festgelegt.

Analog der tatsächlich vorgesehenen Nutzungspalette legt der Vorhaben- und Erschließungsplan als Nutzungen ausschließlich

- Einzelhandelsbetriebe (bis zu einer Verkaufsfläche von 4.350 m²),
 - Dienstleistungsbetriebe,
 - gastronomische Einrichtungen,
 - Betriebe und Einrichtungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - sonstige Büro- und Verwaltungseinrichtungen,
 - Bügelsaal/Tanzverein
 - sowie einen Wochenmarkt
- fest.

Die Nutzungspalette ermöglicht die Einrichtung der vom Vorhabenträger zur Vermietung angestrebten Ladeneinheiten. Hierzu zählen z. B. Lebensmittel-Vollversorger und -Discounter,

Drogeriemarkt, Sparkasse, Getränkemarkt, Schuh- und Bekleidungsgeschäfte, Frisör, Gastronomie, Büros und Arztpraxen, sowie ein Saal für verschiedene Nutzergruppen.

Die vorgesehenen Nutzungen richten sich mit ihrem Angebot vornehmlich an die Stadtteile Haarzopf und Fulerum. Dabei werden nicht ausschließlich neue Verkaufsflächen geschaffen, sondern auch z. T. durch Betriebsverlagerungen innerhalb Haarzopfs Flächen umgeschichtet.

Die Verkaufsflächen aller Nutzungen sind auf insgesamt 4.350 m² beschränkt, davon sollen dem Lebensmitteleinzelhandel max. 1.900 m² für eine Vollversorger-Einheit und max. 900 m² für eine Discounter-Einheit zur Verfügung stehen.

Die restriktive Festlegung der Verkaufsflächen im Vorhaben- und Erschließungsplan wird vorgenommen, um mögliche schädigende städtebauliche Auswirkungen auf Versorgungsbereiche der Umgebung zu vermeiden.

Die Planungen zur ‚Neuen Mitte Haarzopf‘ sahen im Vorentwurf 5.500 m² Verkaufsfläche, einem höheren Anteil im Lebensmitteleinzelhandel, sowie einer Einbeziehung des Eckgrundstückes im Kreuzungsbereich vor.

Im Zuge der Fortschreibung der Planung wurde das Vorhaben auf 4.700 m² Verkaufsfläche verringert.

Das Vorhaben wurde in dieser Größenordnung einer Verträglichkeitsanalyse unterzogen. (Gutachten: „Neue Mitte Haarzopf, Verträglichkeitsanalyse für ein Nahversorgungszentrum in Essen-Haarzopf“, BBE Unternehmensberatung, Köln, September 2005).

Aus Sicht der Gutachter ist das geplante Nahversorgungszentrum „Neue Mitte Haarzopf“ in dieser Größe als städtebaulich und raumordnerisch verträglich einzustufen.

Die gutachterliche Auffassung wurde von der Bezirksregierung Düsseldorf im Rahmen der landesplanerischen Zustimmung zur vorgelegten Flächennutzungsplanung für dieses Plangebiet bestätigt.

Auf Grund der fehlenden Verfügbarkeit des Eckgrundstückes Neue Fulerumer / Hatzper Straße reduziert sich das Vorhaben. Auf Grund der Verkleinerung des Vorhabens ist die Verkaufsfläche auf maximal 4.350 m² festgesetzt.

Ergänzende Verkaufsflächen in geringem Umfang sind im Erdgeschoß der Kerngebiete MK1 und MK2 möglich.

Die sinnvolle Ergänzung und Abrundung des derzeitigen Einzelhandels- und Infrastrukturangebotes in Haarzopf sowie die prominente zentrale Lage können im Sinne dieser Festsetzungen genutzt werden, um durch eine entsprechende verbindliche Bauleitplanung die bestehenden gestalterischen und funktionalen Mängel vor Ort zu beheben und das Nahversorgungszentrum Haarzopf qualitativ zu stärken. Insbesondere die beabsichtigte Verlagerung bestehenden Einzelhandels in die integrierte zentrale Lage des Vorhabens stellt eine maßgebliche Verbesserung für den Stadtteil dar.

Darüber hinaus führt das Stadtteilzentrum nicht zu einer Beeinträchtigung bestehender zentraler Versorgungsbereiche bzw. -zentren, sondern vielmehr zu einer deutlichen Verbesserung der Versorgungssituation für die Bevölkerung in Haarzopf sowie in den benachbarten Stadtteilen (u.a. Fulerum, Margarethenhöhe, Schuir und Bredeney), deren Kaufkraft aufgrund bestehender Angebotsdefizite derzeit in nennenswertem Umfang durch Standorte in Mülheim a. d. Ruhr (u. a. Rhein-Ruhr-Zentrum) gebunden wird.

Durch die zentrale Anordnung der Nahversorgungseinrichtungen wird auch dem alltäglich wachsenden Ansiedlungsdruck großflächiger Einzelhandelsnutzungen, insbesondere auch der Lebensmitteldiscounter auf Standorte außerhalb der städtebaulich-funktionalen Räume entgegengetreten.

Weitere Aussagen siehe Kap. V.2.

Kerngebiete MK1 und MK2

Außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan für das Grundstück des ehemaligen Bunkers an der Hatzper Straße und das unbebaute, durch einen Autohandel genutzte Grundstücke im unmittelbaren Kreuzungsbereich, Kerngebiete – MK – gemäß § 7 BauNVO fest.

Diese, in zentraler Lage des Stadtteils gelegen Grundstücke, bilden zusammen mit den Flächen des angrenzenden Vorhaben den wichtigen Kernbereich der „Neuen Mitte Haarzopf“. Aus diesem Grund ist eine Nutzung als Kerngebiet die sinnvolle Ergänzung des Stadtteilzentrums.

Die mit den textlichen Festsetzungen ausgeschlossenen Kerngebietsnutzungen

- Tankstellen,
- Wohnungen,
- Sexshops, Spielhallen, Wettbüros, Sexkinos, Peepshows, Stripteaseshows, Eroscenter sowie Dirnenunterkünfte

sind aufgrund ihrer städtebaulichen und gestalterischen Ausprägung im unmittelbaren Zentrum von Haarzopf unerwünscht.

Die Kerngebietsflächen liegen im unmittelbaren Kreuzungsbereich der Hauptstraßen des Stadtteils. Neben den städtebaulichen Gründen, die Tankstellen an dieser exponierten Stelle ausschließen, sind aufgrund der zu erwartenden Behinderung des Verkehrsflusses und der ungünstigen Zufahrtsmöglichkeiten im Kreuzungsbereich Tankstellen in diesem Bereich nicht zulässig. In diesem Bereich befindet sich auf der Hatzper Straße eine Bushaltestelle und an der Fulerumer Straße ist zukünftig eine Doppelhaltestelle geplant.

Die Flächen des Stadtteilzentrums und die direkt angrenzenden Kerngebietsflächen sollen vornehmlich den zentrumsrelevante Nutzungen vorbehalten bleiben und diese an diesem zentralen Standort konzentriert anbieten. Ein Nutzungsmix ist durch die unmittelbar an das Zentrum angrenzende ausschließliche Wohnnutzung in Form von Eigenheimen gegeben. In den Kerngebieten wäre Wohnen nur in Form von Geschosswohnungsbau möglich. Im Stadtteil ist jedoch das Angebot an Geschosswohnungsbau heute schon größer als die Nachfrage. Wohnungen an diesem Standort würden außerdem durch die hohe Verkehrsbelastung im angrenzenden Kreuzungsbereich und durch die nutzungsbedingten Schallimmissionen der gewerblichen Nutzungen beeinträchtigt. Aus diesen Gründen sind Wohnungen im Kerngebiet generell nicht zulässig.

Vergnügungsstätten sind wegen der zentralen Lage des Gebietes und der damit verbundenen guten Erreichbarkeit durch Kinder und Jugendliche nicht erwünscht. Diese Nutzungen würden weiterhin die vorgesehenen zentralen Versorgungseinrichtungen und die Nutzung des Bürger-saales durch ein negatives Image beeinträchtigen. Aus diesen Gründen sind die oben genannten Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Eine Beschränkung der Einzelhandelsnutzung auf die Erdgeschossflächen erfolgt im Abgleich mit der geplanten und sinnvollen Verteilung der Nutzungen im angrenzenden Stadtteilzentrum. Hier sind Einzelhandelsnutzungen ebenfalls nur im Erdgeschoss vorgesehen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein wichtiges prägendes Element im Städtebau. Der städtebauliche Entwurf und der daraus entwickelte vorhabenbezogene Bebauungsplan orientieren sich in der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung maßgeblich an der zukünftigen Funktion des Stadtteilzentrums und seiner angrenzenden Kerngebietsnutzungen. Die vorgesehene Höhenentwicklung berücksichtigt neben der städtebaulichen Bedeutung des Standortes an der Hauptkreuzung im Zentrum des Stadtteils aber auch die umgebende vorhandene und geplante Baustruktur.

Neben der Ausweisung einer Grundflächenzahl für alle Baugebiete erfolgt die Ausweisung einer Geschossflächenzahl nur für die Kerngebiete MK1 und MK2, da es sich hier um eine Angebotsplanung handelt. Für das Vorhaben besteht kein zusätzlicher Regelungsbedarf, da die vorgesehenen Geschossflächen im Vorhaben und Erschließungsplan ausreichend bestimmt sind.

Da es sich bei diesem Plangebiet auf Grund der Lage und der vorgesehenen Nutzung um einen städtebaulich wichtigen und sensiblen Bereich handelt, sind neben der Festsetzung der Vollgeschosse auch Festsetzungen zu den Gebäudehöhen und Traufhöhen getroffen.

Alle Höhenangaben erfolgen bezogen auf Normal Null (NN). Als Bezugsgröße ist im Stadtteilzentrum ein geplantes Niveau der Handelsflächen von ca. 121,00 m ü. NN gemäß der Objektplanung zugrunde gelegt.

Stadtteilzentrum (MK)

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist für das Stadtteilzentrum eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Das Vorhaben fügt sich in dieses Maß ein. Die Umsetzung der Parkplatzflächen bedingt eine Erhöhung des entsprechenden maximalen Versiegelungsgrades abweichend von den Bestimmungen des § 19 (4) Satz 2 BauNVO. Der Bebauungsplan setzt daher entsprechend § 19 (4) Satz 3 BauGB fest, dass die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 durch gepflasterte Hofflächen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden darf. Eine Bebauung mit Garagen oder sonst. Anlagen ist im Sinne dieser Festsetzung ausgeschlossen.

Entsprechend der Nutzungsart Stadtteilzentrum, die in Anlehnung an die BauNVO als MK-gleiches Baugebiet bezeichnet werden kann, ist eine Versiegelung von bis zu 90%, begründet durch den höheren Flächenbedarf der verkehrsintensiveren Nutzungen im MK, möglich. Damit liegt die zulässige Versiegelung sogar unterhalb der zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO von 100%.

Es ist für Teilflächen, abgeleitet aus der Planung des Vorhabens, eine maximale I-, II - sowie III-geschossige Bauweise festgesetzt. Zu den öffentlichen Räumen Hatzper Straße und zur neuen Fulerumer Straße werden die Baukörper II- bzw. III-geschossig in Erscheinung treten, wobei sich die III-geschossige Bebauung aus städtebaulichen Gründen auf den zum Kreuzungsbereich orientierten Teilbereich beschränkt.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Höhen der Gebäude bilden die Grundlage für die Festsetzung der Geschossigkeit in Verbindung mit den festgesetzten maximalen

Gebäudehöhen. Da es sich dem derzeitigen Planungsstand entsprechend um Entwurfspläne des Vorhaben handelt und sich somit noch Abweichungen in der Höhenlage ergeben können, sind die maximalen Gebäudehöhen generell 1,0m über den derzeit geplanten Höhen festgesetzt. Dies gilt auch für die Traufhöhenfestsetzung des Gebäudeteils an der östlichen Grundstücksgrenze.

Der geplante II-geschossige Baukörper an der Hatzper Straße bildet räumlich die Verbindung zwischen dem vorhandenen III-geschossigen ehemaligen Bunker und der östlichen Eigenheimbebauung. Dieses Gebäude soll in seiner Höhenentwicklung aus stadtgestalterischen Gründen zwischen den angrenzenden Gebäuden vermitteln. Aus diesem Grund ist hier, damit das Gebäude gegenüber den Bunker nicht zu gedrungen wirkt, auch eine Mindestgebäudehöhe festgesetzt, welche 1,0m unter der z. Z. vorgesehenen Höhe liegt.

Die III-geschossige Bebauung an der Fulerumer Straße soll zusammen mit den angrenzenden Kerngebieten die städtebaulich dominante Ecksituation räumlich betonen. Aus diesem Grund ist hier neben einer maximalen Gebäudehöhe auch eine Mindestgebäudehöhe festgesetzt. Die maximale Höhe orientiert sich an dem ehemaligen Bunker, dessen vorderer Gebäudeabschluss ca. 11,0m über Gelände liegt. Die neue Bebauung soll aus stadtgestalterischen Gründen nicht über dieses sehr massiv wirkende Gebäude hinausragen, aber - um es in das Gesamtbild zu integrieren - auch nicht deutlich kleiner ausfallen. Deshalb ist die maximale Gebäudehöhe entsprechend der Bunkerhöhe festgesetzt; die Mindesthöhe ist aus den vorgenannten Gründen 2,0m tiefer festgesetzt.

Kerngebiete MK1 und MK2

Für das Kerngebiet MK1 setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,5 fest. Damit ist eine Überbauung des Grundstückes im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen möglich. Gleichzeitig soll aber, um der Gebietsausweisung – MK – sowie der heutigen und möglichen künftigen Nutzung des Grundstückes zu entsprechen, eine Vollversiegelung des Grundstückes möglich sein. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 durch gepflasterte Hofflächen, Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden darf.

Die 100% Versiegelung begründet durch den höheren Flächenbedarf der verkehrsintensiveren Nutzungen im Kerngebiet. Sie liegt innerhalb der zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO.

Die Geschossfläche ist entsprechend der heutigen und auch zukünftig vertretbaren Ausnutzung mit einer GFZ von 1,5 festgesetzt.

Weiterhin ist eine III-Geschossigkeit in Verbindung mit einer max. Gebäudehöhe von 134,5 m ü. NN , entsprechend dem vorhandenen Gebäude festgesetzt. Sollte anstelle des ehemaligen Bunkergebäudes ein Neubau realisiert werden, soll die städtebaulich dominante Ecksituation weiterhin räumlich betont bleiben. Die neue Bebauung soll aus stadtgestalterischen Gründen nicht deutlich kleiner ausfallen. Deshalb ist eine Mindesthöhe 2,0m tiefer als das heutige Gebäude festgesetzt.

Dem eigentlichen Gebäude vorgelagert ist eine erweiterte I-geschossige Zone, die aus den Festsetzungen des aufzuhebenden Bebauungsplanes 2/97 übernommen ist. Eine Begrenzung der Höhe dieser Zone ist entbehrlich.

Für das Kerngebiet MK2 setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 entsprechend den Festsetzungen des bestehenden Planungsrechtes fest. Gleichzeitig soll aber, um der Gebietsausweisung – MK – und der möglichen künftigen Nutzung des Grundstückes zu entsprechen, eine Vollversiegelung des Grundstückes möglich sein. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 durch gepflasterte Hofflächen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden darf.

Die 100% Versiegelung begründet durch den höheren Flächenbedarf der verkehrsintensiveren Nutzungen im Kerngebiet. Sie liegt innerhalb der zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO.

Es ist eine III-Geschossigkeit verbunden mit einer max. Gebäudehöhe von 134,5 m ü. NN, die sich am Bestand des angrenzenden Bunkergebäudes orientiert festgesetzt. Die III-geschossige Bebauung an der Fulerumer Straße soll zusammen mit dem angrenzenden Gebäude des Stadtteilzentrums die städtebaulich dominante Ecksituation räumlich betonen. Aus diesem Grund ist hier neben einer maximalen Gebäudehöhe auch eine Mindestgebäudehöhe festgesetzt. Die maximale Höhe orientiert sich an dem ehemaligen Bunker dessen vorderer Gebäudeabschluss ca. 11,0m über Gelände liegt. Die neue Bebauung soll aus stadtgestalterischen Gründen nicht über dieses sehr massiv wirkende Gebäude hinausragen, aber um es in das Gesamtbild zu integrieren auch nicht deutlich kleiner ausfallen. Deshalb ist die maximale Gebäudehöhe entsprechend der Bunkerhöhe festgesetzt; die Mindesthöhe ist aus den vorgenannten Gründen 2,0m tiefer festgesetzt.

1.3 Bauweise (§ 22 BauNVO) / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Stadtteilzentrum (MK)

Im Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) sind die Gebäude des Stadtteilzentrums konkret in der Planzeichnung festgelegt. Ziel bei der Festlegung der Bebauung ist die Entwicklung einer Blockrandbebauung an der Hatzper Straße und der geplanten Fulerumer Straße. Die hierdurch entstehende städtische Dichte wird den gestalterischen und funktionalen Anforderungen eines Stadtteilzentrums an einem integrierten Standort – nämlich im Zentrum und am zentralen Kreuzungsbereich von Haarzopf, gerecht.

Auch im Osten rückt das Gebäude bis an die Grundstücksgrenze heran. Erforderliche Abstandflächen werden im benachbarten Wohngebiet am Kirschbaumsweg auf den an das Stadtteilzentrum angrenzenden Grün- und Stellplatzflächen über Baulasten geregelt. Darüber hinaus reichende erforderliche Abstandflächen können bis zur Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche gelegt werden. Die festgelegten Gebäudehöhen bzw. Traufhöhen des Stadtteilzentrums berücksichtigen diese Situation.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt Baugrenzen analog zum geplanten Vorhaben fest, allerdings sind in dieser Festsetzung in geringem Umfang Spielräume für die Bauausführung berücksichtigt, um zukünftige kleine bauliche Veränderungen und Ergänzungen zu ermöglichen, soweit dies die Inneren Baugrenzen im Bereich der Anlieferung und der Platzfläche betrifft.

Da im Stadtteilzentrum Gebäudelängen über 50 m vorgesehen sind, setzt der Bebauungsplan die geschlossene Bauweise fest. Damit wird auch der Zielsetzung Rechnung getragen, im Sinne einer dichten Bebauung im zentralen Ortsbereich an das benachbarte Eckgrundstück im Be-

reich der geplanten Fulerumer Straße direkt anzuschließen. Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen diesen Anschluss.

Ein Anschluss an den Bunker an der Hatzper Straße ist städtebaulich-gestalterisch nicht gewünscht und auch funktional aufgrund der bestehenden Situation (vorhandene notwendige Fenster) nicht herstellbar. Insofern bleibt die Baugrenze an dieser Stelle hinter der Grundstücksgrenze zurück.

Kerngebiete MK1 und MK2

Im Kerngebiet MK1 ist entsprechend der Örtlichkeit und des geltenden Planungsrechtes eine offene Bauweise festgesetzt. Ein Anschluss des Bunker an die weitere Bebauung an der Hatzper Straße ist städtebaulich-gestalterisch nicht gewünscht und auch funktional aufgrund der bestehenden Situation (Vorhandene notwendige Fenster) nicht herstellbar.

Die Baugrenzen orientieren sich am heutigen Bestand und erlauben eine Erweiterung in Richtung Hatzper Straße.

Im Kerngebiet MK2 ist entsprechend dem geltenden Planungsrecht eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit wird der städtebaulichen Zielsetzung der baulichen Verbindung mit dem Baukörper des Stadtteilzentrums Rechnung getragen (s. o.).

Darüber hinaus ist die Bebaubarkeit des Grundstückes durch Baugrenzen, die diese Vorgaben berücksichtigen, definiert. Da ein Anschluss an den Bunker an der Hatzper Straße auch hier städtebaulich-gestalterisch nicht gewünscht und funktional aufgrund der bestehenden Situation nicht herstellbar ist, bleibt die Baugrenze an dieser Stelle hinter der seitlichen Grundstücksgrenze zurück.

1.4 Stellplätze, Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stadtteilzentrum (MK)

Innerhalb des Baugebietes ‚Stadtteilzentrum‘ sind die Stellplätze für die Kunden und Mitarbeiter festgesetzt. Weitere Stellplätze oder Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Auf der Fläche nördlich des Stadtteilzentrums sind ca. 230 Stellplätze vorgesehen, im Bereich der Anlieferzone mit Zufahrt von der Hatzper Straße weitere 8 Stellplätze für den dort geplanten Handel. Damit ist eine ausreichende Versorgung des neuen Stadtteilzentrums mit Parkplätzen entsprechend den Richtzahlen der BauO NRW sichergestellt (vgl. Neue Mitte Haarzopf in Essen - Haarzopf, Verkehrstechnische Untersuchung, gevas humberg & partner, Essen, Oktober 2003/ April 2006).

Bei der Berechnung dieser Richtzahl wurden Verbundeffekte, unterschiedliche Nutzungszeiten, eine gute ÖPNV-Anbindung sowie die zentrale Lage und gute fußläufige Erreichbarkeit innerhalb des Stadtteils in Ansatz gebracht.

Vom Parkplatz aus besteht ein direkter Zugang zu den Ladeneinheiten über den Platzbereich des Stadtteilzentrums.

Die räumliche Trennung von Kunden- und Mitarbeiterstellplätzen entsprechend den Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgt neben dem Zuordnungserfordernis auch aus Gründen des Lärmschutzes. Aufgrund des geringeren Umschlages der Mitarbeiterstellplätze (i.d.R. jeweils nur eine An- und Abfahrt je Beschäftigter) gehen hiervon nur solche Lärmemissionen aus, welche für die geplante Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Fulerumer Straße verträglich sind.

Die Stellplatzanlage wird an die geplante Fulerumer Straße angebunden. Die genaue Anordnung der Stellplätze, Fahrgassen, Baumpflanzungen, sowie der Anschluss an die Fulerumer Straße sind dem Blatt 2 „Vorhaben und Erschließungsplan“ zu entnehmen.

Kerngebiete MK1 und MK2

In den Kerngebieten sind Stellplätze und Tiefgaragen weitestgehend zulässig mit Ausnahme der nicht überbaubaren Bereiche zwischen öffentlichem Bürgersteig und der vorderen Bauflucht.

Zufahrtsmöglichkeiten sind unter den heutigen Gegebenheiten durch die vorhandenen Grundstückszufahrten für den Autohandel und die Bunkernutzung gegeben.

Bei etwaigen Nutzungsänderungen im Hinblick auf die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten sind im Sinne der Angebots-Bebauungsplanung die Fragen des Stellplatznachweises im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

1.5 Verkehr, Ver- und Entsorgung

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

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist an der Hatzper Straße der vorhandene Bürgersteig in einer Breite von 2,5m als öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

Auf der neuen Fulerumer Straße ist aufgrund einzurichtender Abbiegespuren eine Verschwenkung des Bürgersteiges zwischen der geplanten Bushaltestelle und der geplanten Zufahrt zum Parkplatz zu berücksichtigen. Die Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes und ist ebenso wie die daran angrenzenden Flächen vor dem Gebäude (aufgeweiteter Bürgersteigbereich) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die planerischen Erfordernisse für die Anbindung des Parkplatzes des Stadtteilzentrums an die neu zu erstellende Fulerumer Straße wurden in einem Verkehrsgutachten (Neue Mitte Haarzopf in Essen - Haarzopf, Verkehrstechnische Untersuchung, gevas humberg & partner, Essen, Oktober 2003/ April 2006) untersucht. Die gutachterlichen Ergebnisse sind in die Planung des Vorhabens eingeflossen und wie folgt zusammengefasst:

Eine unsignalisierte Parkplatzzu- und -ausfahrt an der geplanten Fulerumer Straße wäre nicht leistungsfähig. Die Parkplatzzu- und -ausfahrt ist zu signalisieren und mit Abbiegespuren auszubauen.

Das Signalprogramm am Knotenpunkt Erbach (LSA 208) ist für den Ausbau infolge der geplanten Fulerumer Straße und des Vorhabens Neue Mitte Haarzopf anzupassen.

- Die vorgeschlagenen Signalprogramme an der LSA 208 und der Parkplatzzeinmündung an der Fulerumer Straße können in einer Grünen Welle koordiniert betrieben werden.
- Die zuvor beschriebenen Maßnahmen lassen eine ausreichende Verkehrsqualität erwarten.
- Die geplanten Zu- und Ausfahrten zur Lkw-Anlieferung gewährleisten eine reibungslose Abfertigung ohne gravierende Beeinträchtigungen im öffentlichen Verkehrsnetz
- Die geplante Stellplatzanzahl kann unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse als angemessen eingestuft werden.
- Eine vorübergehende Erschließung des Vorhabens ist bei ausschließlicher und unsignalisierter Zufahrt aus südlicher Richtung (Zufahrt Höhe Gleisschleife an der Humboldtstraße) und bei ausschließlicher und signalisierter Abfahrt am nord-westlichen Ende der Baustraße der Fulerumer Straße auch ohne fertig gestellte Fulerumer Straße möglich. Genaue Regelungen werden im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Investor getroffen. (Anm.: detaillierte Ausführung zum Provisorium s. u.)

Abschließend kann festgehalten werden, dass das Vorhaben Neue Mitte Haarzopf in Essen-Haarzopf ohne gravierende Beeinträchtigungen des öffentlichen Verkehrsnetzes mit den folgenden Maßnahmen beim Endausbau der Fulerumer Straße realisiert werden kann:

- Einrichten von Abbiegespuren auf der geplanten Fulerumer Straße
- Einrichten einer signalisierten Parkplatzzu- und -ausfahrt an der geplanten Fulerumer Straße
- Erarbeiten eines leistungsfähigen Signalprogramms für den Knotenpunkt Erbach (LSA 208) für den geplanten Ausbau mit der Fulerumer Straße.

Mit allen beschriebenen Maßnahmen für die provisorische Erschließung und den Endausbau der Fulerumer Straße ist die verkehrliche Erschließung des Einkaufszentrums Neue Mitte Haarzopf mit ausreichender Verkehrsqualität gesichert.

(zitiert aus: Verkehrstechnisch Untersuchungen s. o.)

Grundlage des Gutachtens war die städtebauliche Konzeption einer planerischen Zwischenstufe. Dies beinhaltet hinsichtlich des Verkehrsaufkommens eine Entwicklung des Vorhabens auch im Bereich des Eckgrundstückes mit einer II-geschossigen Nutzung (Gastronomie im EG, Bürgersaal im OG und eine durchgehende II-geschossige Nutzung entlang der Fulerumer Straße). Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept für den Bereich des Vorhabens sieht nunmehr die Entwicklung ohne Eckgrundstück vor; dafür wurde der Saal in den rückwärtigen Bereich verlegt, die Gastronomienutzung aufgegeben und in einem Teilbereich eine dritte Geschossebene vorgesehen. Unter Berücksichtigung der in Ansatz gebrachten Schlüssel für die Verkehrserzeugung ist durch diese jüngste Umplanung eher mit einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Hinsichtlich der damit verbundenen zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeit von typischen Nutzungen im Bereich des Eckgrundstückes wurde vom Gutachter eine Bewertung möglicher Auswirkungen dieser Planung auf die Leistungsfähigkeit des künftigen Knotenpunktes Hatzper Straße / Fulerumer Straße vorgenommen. Danach lassen sich keine gravierenden Änderungen in der Verkehrsqualität und der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes erwarten. (Ergänzende Stellungnahme vom 04.04.2006 in: s. o.)

Unter Berücksichtigung des zeitlich nach dem Stadtteilzentrum realisierbaren Ausbaus der neuen Fulerumer Straße war auch zu untersuchen, inwieweit das Vorhaben an ein Provisorium (entsprechend der heute vorhandenen Baustraße) angebunden werden kann. Das o. a. Verkehrsgutachten führt dazu folgendes aus:

Der Ausbau der Fulerumer Straße wird sich auf einen nicht genauer benennbaren Zeitpunkt verschieben, so dass das Vorhaben Neue Mitte Haarzopf aller Voraussicht nach noch vor dem Endausbau der Fulerumer Straße fertig gestellt und in Betrieb genommen wird. Teile der Fulerumer Straße befinden sich zur Zeit in einem Baustraßenzustand.

Es waren daher Überlegungen für eine vorübergehende Erschließung des Vorhabens anzustellen. Die Ergebnisse werden wie folgt zusammengefasst:

- *Der zum Vorhaben zu- und abfließende Verkehr kann aus Gründen der Leistungsfähigkeit nicht gemeinsam an einem Querschnitt der Humboldtstraße abgewickelt werden.*
- *Der Zufluss kann nördlich des Knotenpunktes Hatzper Straße/Humboldtstraße/Raadter Straße auf Höhe einer vorhandenen Gleisschleife unsignalisiert und bei geringfügigen Anpassungen an der Humboldtstraße abgewickelt werden.*
- *Der Abfluss kann am nördlichen Ende des als Baustraße vorhandenen Abschnittes der Fulerumer Straße nur signalisiert auf die Humboldtstraße gebracht werden.*
- *Für den Anlieferungsverkehr können ausreichende Flächen zur Befahrbarkeit geschaffen werden, um die westliche Anlieferung in Betrieb nehmen zu können.*
- *Um bei dem späteren Endausbau der Fulerumer Straße die Beeinträchtigungen für die Erschließung der Neuen Mitte Haarzopf so gering wie möglich zu halten, könnten schon beim Bau des Vorhabens Verkehrsflächen der Fulerumer Straße mit ausgebaut werden. Hierbei bietet sich ein Abschnitt der östlichen, zum Vorhaben zugewandten Fahrbahnseite der Fulerumer Straße – nördlich vom späteren Anschluss an den Knoten Erbach bis hin zum Parkplatz der Neuen Mitte Haarzopf – an.*

Die genaue Planung und Festlegung der provisorischen Erschließung einschließlich der vorgezogen auszubauenden Flächen der Fulerumer Straße sollen im Durchführungsvertrag zwischen dem Investor und der Stadt Essen geregelt werden. Eine leistungsfähige Lösung ist dabei unter Berücksichtigung der oben genannten Randbedingungen in jedem Fall zu erwarten.

(zitiert aus: s. o.)

Zusammenfassend ist die Erschließung des Vorhabens „Neue Mitte Haarzopf“ als gesichert anzusehen.

Detaillierte Aussagen sind dem Gutachten zu entnehmen, das beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden kann.

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

Auf der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Index [1] gekennzeichneten Fläche ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entwässerung Essen GmbH (EEG) festgesetzt. Innerhalb des dargestellten Bereiches verläuft ein öffentlicher Abwasserkanal von dem Baugelände am Kirschbaumsweg zur neuen Fulerumer Straße. Die Fläche des Leitungsrechtes ist deckungsgleich mit dem erforderlichen Freihaltebereich (Schutzstreifen der Leitung). Innerhalb

der Fläche ist die Errichtung von Bauwerken aller Art sowie Anpflanzungen von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ausgeschlossen.

Auf der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit dem Index [2] gekennzeichneten Fläche ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Fläche verläuft analog des o. a. Leitungsrechtes und sichert die Zuwegung zum Stadtteilzentrum wie auch die Verbindung zur neuen Fulerumer Straße für die Anwohner aus dem Wohnquartier im Bereich des Kirschbaumsweg.

1.5.3 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das vorhandene unterirdische Regenrückhaltebecken (RRB) der Emschergenossenschaft im Nordosten des Plangebietes inklusive seines 10,0m breiten umlaufenden Vorbehaltsstreifen zur planungsrechtlichen Sicherung als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. In der Fläche ist die Errichtung von Bauwerken aller Art sowie Anpflanzungen von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern ausgeschlossen.

Oberirdisch soll die Fläche teilweise als Stellplatzanlage des Stadtteilzentrums genutzt werden. Vorhandene Schächte des RRB sind wie der Vorhaben- und Erschließungsplan zeigt bei der Planung berücksichtigt worden.

1.6 Natur und Landschaft

1.6.1 Eingriff und Ausgleich

Um den Belangen von Natur und Landschaft gerecht zu werden und negative Auswirkungen zu vermeiden und zu verringern, sowie nicht zu vermeidende Auswirkungen auszugleichen, wurde gemäß § 1a Baugesetzbuch ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) erarbeitet, der die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung klärt. Der LFB wurde erstellt vom Büro I. Hahn, Landschaftsplanung u. angewandte Ökologie, Essen.

Da sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne befindet, besteht für die Flächen bereits Baurecht. Bei der Biotoptypenbewertung wird folglich nicht der Ausgangszustand des Plangebietes zugrundegelegt, sondern der planungsrechtliche mögliche Zustand gemäß den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen.

Die Bilanzierung des Eingriffs erfolgt auf Grundlage des sog. Essener Modells (Grün & Gruga Essen 2003) der landschaftsrechtlichen Ausgleichsberechnung.

Es ist Ziel, die mit dem Planungsvorhaben einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

Allerdings kann eine dem Entwicklungszustand gemäß der rechtsverbindlichen Bebauungspläne entsprechende Wertigkeit auch unter Berücksichtigung der eingriffsminimierenden Begrünungsmaßnahmen nicht erreicht werden, da es bei der vorliegenden Planung zu einer umfangreicheren Versiegelung kommt.

Unter Berücksichtigung der im Fachbeitrag aufgeführten Maßnahmen innerhalb des Plangebietes verbleibt im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein Kompensationsdefizit von 29.907 Punkten (entspricht nach Essener Modell 2719 qm)

Für die Flächen außerhalb des VEP ergibt sich durch die Möglichkeit zur vollflächigen Versiegelung ein Defizit von 3.680 Punkten (entspricht 335 qm)

Da für den Eingriff keine Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen, im Vergleich zum bestehenden Baurecht nur eine geringfügige Erhöhung der Beeinträchtigung zu erwarten ist, wurde mit der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Essen vereinbart, dass das Defizit durch die einmalige Zahlung eines Ersatzgeldes in Höhe von 39.030,12 Euro beglichen werden kann.

Eine entsprechende Regelung ist im Durchführungsvertrag erfolgt.

Detaillierte Ausführungen sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

1.6.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Um die Bodenversiegelung so weit wie möglich zu begrenzen, sollen bei den Stellplätzen wasserdurchlässige Materialien wie zum Beispiel Rasenpflaster, oder Pflaster mit großen Fugen Verwendung finden. Durch diese Maßnahme wird auch eine bessere Wasserversorgung der Bäume innerhalb der Parkplatzfläche gewährleistet.

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

Auf den die geplanten Stellplatzanlage umgebenden Freiflächen soll ein wesentlicher Teil des Eingriffs durch Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet vermindert werden. Die Flächen sind als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die Anpflanzungen erfolgen gemäß den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung Index [A], Eingrünung des Parkplatzes

In den Flächen sind standortgerechte Bäume und Sträucher in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,0 m anzupflanzen; dabei ist 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. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen. In den Pflanzflächen sind erforderliche Zuwegungen und Zufahrten zulässig. An besonders schmalen Stellen können auch Zierformen mit geringerem Wuchs gepflanzt werden.

Die Pflanzung dient der Abgrenzung des Parkplatzes zur freien Landschaft und zur Kleingartenanlage östlich des Plangebietes sowie als Sichtschutz bzw. der randlichen Eingrünung des Baugebietes. Sie ergänzt die im nördlichen Anschluss an das Plangebiet gelegene Kompensationsfläche. An besonders schmalen Stellen können neben den festgesetzten heimischen Arten auch Zierformen mit geringerem Wuchs gepflanzt werden.

Die Pflanzungen überdecken stellenweise das unterirdisch angeordnete Regenrückhaltebecken der Emschergenossenschaft. Im Bereich dieses Beckens und eines 10 m breiten, umlaufenden Streifens dürfen zum Schutz des Bauwerks keine tiefwurzelnden Bäume stehen. Für die Über-

lagerung mit dem Leitungsrecht zugunsten der EEG gilt diese Festsetzung analog. Geeignete Arten wurden bei der Auswahl berücksichtigt.

Begrünung privater Stellplatzanlagen

Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumbeete müssen mindestens 1,5 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. Angerechnet werden auch Bäume, die in angrenzenden Pflanzbereichen direkt in den Randbereich der Stellplätze gepflanzt werden und deren Kronen sich über die Stellplätze erstrecken.

In den Grünstreifen zwischen den Stellplätzen im Baugebiet Stadtteilzentrum sind 3 Reihen mittelkroniger Bäume vorgesehen. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens dürfen nur flachwurzelnde Arten Verwendung finden. Aus gestalterischen Gründen sollte auf der Parkplatzfläche möglichst nur eine Art verwendet werden. Für die Gesamtzahl von 238 Stellplätzen im Bereich des Vorhaben ergeben sich 48 Bäume. Dazu zählen neben den geplanten 24 Bäumen innerhalb der Stellplatzanlage auch 24 Bäume in den direkten Randbereichen der umgebenden Pflanzflächen. Der Pflanzvorschlag im Vorhaben- und Erschließungsplan ist entsprechend den Angaben des LBP im Rahmen des Ausführungsplanung zu konkretisieren.

Im Bereich der Kerngebiete ist aufgrund der Angebotsplanung die Lage und Anzahl der Stellplätze noch nicht bekannt; hier sind die Baumpflanzungen im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Die Pflanzungen dienen der gestalterischen Auflockerung und besseren Durchgrünung der Parkplatzflächen. Außerdem tragen sie zur Verminderung von Überwärmungserscheinungen bei, da sich die versiegelten Flächen nicht so stark aufheizen und durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entsteht (Verdunstungskälte).

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung Index [B], Freifläche zwischen Fulerumer Straße und Parkplatz

In den Flächen sind im nördlichen und östlichen Randbereich mindestens 9 großkronige Laubbäume in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 20-25 cm zu bepflanzen. Die Fläche ist mit einer Stauden- und Gräserbepflanzung feuchter bzw. wechselfeuchter Standorte zu versehen. Im Tiefpunkt des nach Norden abfallenden Geländes ist eine Mulde anzulegen, in der Regenwasser aufgefangen werden kann. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen.

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Bodens kann sich eine temporäre Vernässung einstellen, welche die Entwicklung von Feuchtstauden und -gräsern ermöglicht. In Teilbereichen kann die Mulde stärker abgedichtet werden, so dass sich die Vernässung auch über eine längere Zeit hält. Die Mulde ist so auszubilden, dass die Einstauhöhe bei Regen den Anforderungen der Verkehrsicherungspflicht entspricht. Die Zielsetzung für diese Fläche ist es, ökologische Funktionalität mit gestalterischer Qualität zu verbinden um in Verbindung mit den geplanten Baumpflanzungen im Randbereich dieser Fläche einen attraktiven Eingangsbereich für das Stadtteilzentrum zu schaffen.

Begrünung der öffentlicher Verkehrsfläche an der Fulerumer Straße

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 2 standortgerechte, mindestens mittelkronige Laubbäume, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 20-25 cm, anzupflanzen; die Baumbete müssen mindestens 2 m x 3 m groß und begrünt sein. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

Bei der derzeit im Bau befindlichen Verlängerung der Fulerumer Straße sind ebenfalls Straßenbäume vorgesehen, wobei der Kegelförmige Spitzahorn (*Acer platanooides* ‚Cleveland‘) als Gehölzart ausgewählt wurde.

Ergänzend zur vorgesehenen Bepflanzung der neuen Fulerumer Straße werden aus stadtgestalterischen Gründen 2 Bäume vorgesehen.

Begrünung von Wege- und Platzflächen im Bereich des Stadtteilzentrum

Innerhalb der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Flächen, vor dem Gebäude an der Hatzperstraße, auf der Mittelinsel der Parkplatzzufahrt und auf der Platzfläche zwischen Parkplatz und Eingang Stadtteilzentrum sind insgesamt mindestens 8 standortgerechte, mindestens mittelkronige Laubbäume, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 20-25 cm, anzupflanzen; die Baumbete müssen mindestens 2 m x 3 m groß und begrünt sein. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen

Innerhalb des Stadtteilzentrums sind auch auf den befestigten Flächen Baumpflanzungen vorgesehen. Diese tragen zur gestalterischen Aufwertung und Durchgrünung des Stadtteilzentrums bei und ergänzen sinnvoll die weiteren vorgesehenen Baumpflanzungen. Außerdem tragen sie zur Verminderung von Überwärmungserscheinungen bei, da sich die versiegelten Flächen nicht so stark aufheizen und durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entsteht (Verdunstungskälte).

Begrünung der sonstigen nicht versiegelten Grün- und Freiflächen im Bereich des Stadtteilzentrums

Die sonstigen nicht versiegelten Grün- und Freiflächen entsprechend den zeichnerischen Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind dauerhaft mit Rasensaat, Bodendeckern etc. zu begrünen, um eine gewisse Gestaltqualität in Verbindung mit einem geringen Pflegeaufwand bei gleichzeitiger ökologischer Funktionalität sicherzustellen.

Dachbegrünung

Die festgesetzte Begrünung des I-geschossigen Flachdaches im innenliegenden Bereich des gesamten Daches hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt. Außerdem soll die Aufheizung der Luft durch das Flachdach auf der großflächigen Dachfläche abgemildert werden, so dass die Luft über dem Baukörper nicht so stark aufsteigt und deshalb nur wenig Luft in diesen Bereich nachfließen muss. Auf diese Weise wird dem insgesamt stark versiegeltem Bereich und seiner Umgebung nicht zusätzlich kühle Luft entzogen.

Fassadenbegrünung, Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches

An der rd. 112 m langen Südostfassade des Einkaufszentrums soll eine Fassadenbegrünung erfolgen. Festsetzungsmöglichkeiten ergeben sich im Rahmen dieses Planverfahrens nicht, da sich die eigentliche Pflanzfläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet. Dementsprechend ist eine Berücksichtigung in der Baulasteintragung zur Grenzbebauung erfolgt. Die Fassadenbegrünung ist zudem im Durchführungsvertrag geregelt. Ein Bepflanzungsvorschlag befindet sich im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (s. o.).

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

Hinsichtlich der konkreten Nutzungsabsichten im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde ein Lärmgutachten erstellt („Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2/03 „Neue Mitte Haarzopf“ in Essen“, Peutz Consult, Düsseldorf, April 2006). Dabei waren folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

- Immissionen aus Verkehrsgeräuschen aus öffentlichen Straßen an den Fassaden von geplanten und vorhandenen Gebäuden innerhalb des Plangebietes
- Immissionen aus gewerblichen Geräuschen (hier: Parkplatznutzung, Anlieferung und Haustechnik der Handelsnutzung) an den Fassaden bestehender und geplanter schützenswerter Gebäude im Umfeld des Vorhabens.

1.7.1 Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiet (MK) von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts um ca. bis zu 9 dB tags und nachts überschritten werden. Schallschutzmaßnahmen werden erforderlich. Dabei ergeben sich Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich III bis VI.

Im Gutachten wird empfohlen, Lärmpegelbereich III als Mindestfestsetzung im Plangebiet pauschal festzusetzen und eine gesonderte Festsetzung für die Fassaden mit Ansprüchen gemäß Lärmpegelbereich IV – VI zu treffen. Schalltechnische Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich III für Bürogebäude werden im Normalfall durch heutzutage aus Wärmeschutzgründen erforderliche Fenster bereits erfüllt, somit ist die Festsetzung entbehrlich.

Die Fassaden der Bebauung im Plangebiet sind durch Einstufung in Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 gekennzeichnet und passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt.

Von den Festsetzungen zum Schutz vor Lärm unberührt bleibt aber die Möglichkeit, im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass unter Berücksichtigung der konkreten Bauvorhaben geringere Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse genügen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen z.B. die Errichtung von Schallschutzmauern oder Wällen entlang der Straßen sind auf Grund der städtebaulichen Situation und der vorgesehenen Nutzung nicht möglich.

1.7.2 Gewerbelärm

Im geplanten Stadtteilzentrum ergeben sich als immissionsrelevante gewerbliche Nutzungen vornehmlich Fahr-, Park- und Anliefervorgänge sowie Lüftungsgeräusche haustechnischer Anlagen.

Der Schalltechnischen Untersuchung liegen folgende Planungen und gutachterliche Aussagen zugrunde:

- Lage der Stellplätze des Parkplatzes gemäß den Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Kundenaufkommen gemäß Verkehrsgutachten
- Anlage eines Grünstreifens zwischen Parkplatz und den geplanten Gebäuden an der Fulerumer Straße
- Gliederung der Stellplätze in Mitarbeiterparkplätze (erste Reihe zur Straße hin) und Kundenparkplätze gemäß den Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Asphaltierter Belag der Fahrwege auf dem Parkplatz
- Beschränkung der Nutzungszeit des Parkplatzes auf die Tagzeit zwischen 6 und 22 Uhr
- Anlieferung mittels LKW gemäß der räumlichen Festlegung und Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich zwischen 6 und 22 Uhr
- 8 Lkw – Anlieferungen täglich
- Nutzung des Bürgersaals ausschließlich zwischen 6 und 22 Uhr

Die Planungen sind durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes berücksichtigt und in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Im Ergebnis wird im Gutachten folgende Aussage getroffen:

An den Gebäuden der geplanten Wohnbebauung an der Fulerumer Straße wird durch die Parkplatznutzung der Richtwert der TA Lärm für Reine Wohngebiete von 50 dB(A) tags erreicht. An den Immissionspunkten innerhalb des Plangebietes an den Gebäuden im Bereich rings um die Anlieferzone wird der Richtwert für Kerngebiete von 60 dB(A) um mindestens 3 dB(A) unterschritten. An der östlich gelegenen Wohnbebauung werden die Richtwerte für allgemeines Wohngebiet um mindestens 5 dB(A) unterschritten.

Im Bereich der Kleingärten wird der angesetzte Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag deutlich eingehalten; es wird sogar der Richtwert für allgemeine Wohngebiete von 55dB (A) eingehalten.

(Anmerkung: Bei der Bewertung gemäß TA Lärm werden Geräuschspitzen z.B. durch Türenschlagen stärker durch einen Impulszuschlag berücksichtigt, als bei der Bildung eines Beurteilungspegels gemäß DIN 18005. Der hier ermittelte Wert ist damit höher als ein Beurteilungspegel nach DIN 18005. Die Anforderungen nach DIN 18005 sind zwar nicht bindend, werden aber damit ebenfalls im Kleingartenbereich eingehalten.)

Die Nutzung des Bürgersaales/Tanzverein ist zum Tageszeitraum (Anm.: bis 22 Uhr) vorgesehen. Bei einer solchen Nutzung können zu Belüftungszwecken auch die Fenster an der Nordfassade gekippt werden. Mögliche anteilige Fahrten sind in den berücksichtigten Verkehrs-

mengen enthalten. Seltene Nutzungen zum Nachtzeitraum müssen unter die seltenen Ereignisse gemäß TA-Lärm fallen. Solche Nutzungen sind dann auf 10 Tage pro Jahr und auf nicht aufeinander folgende Wochenenden begrenzt.

Unter den in dieser Untersuchung zugrunde gelegten Emissionsansätzen werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen eingehalten.

Detaillierte Aussagen sind dem Gutachten zu entnehmen, das beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden kann.

Die im Gutachten aufgeführten Vorschläge für Festsetzungen sind als planungsrechtliche Festsetzungen bzw. Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wie folgt übernommen.

- Auf der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze sind die Fahrwege mit asphaltierten Belägen auszustatten.
- Die Betriebszeit zur Warenanlieferung sowie die Benutzung des Kundenparkplatzes ist auf die Zeit zwischen morgens 6.00 Uhr und abends 22.00 Uhr zu beschränken.
- Die Nutzung des Bürgersaal/Tanzverein ist auf die Zeit zwischen morgens 6.00 Uhr und abends 22.00 Uhr zu beschränken.
- Haustechnische Anlagen sind schalltechnisch derart auszuführen und zu betreiben, dass an der östlich angrenzenden Wohnbebauung anteilige Immissionsrichtwerte von 49 dB(A) am Tag und 34 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden. Die gleichen Anforderungen bestehen zum Schutz der westlich an der geplanten Fulerumer Straße und südlich an der Hatzper Straße gelegene Wohnbebauung.
- Die Geräusche der haustechnischen Anlagen müssen in den angrenzenden Kerngebieten MK1 und MK2 anteilige Immissionsrichtwerte von 50 dB(A) am Tag und 35 dB(A) in der Nacht einhalten. Solche Anforderungen können vorbehaltlich eines zu erbringenden Nachweises erfüllt werden, wenn die Anlagen in der Summe auf immissionswirksame Schalleistungen von LWA,immissionswirksam = 85 dB(A) tags und LWA,immissionswirksam = 70 dB(A) nachts begrenzt werden.
- Die im Vorhaben und Erschließungsplan festgelegten westlichen und östlichen Anlieferbereiche der Einzelhandelsnutzungen sind mit einem Dachüberstand von mindestens 10 m zur westlich gelegenen und 6 m zur östlich gelegenen Rampe auszuführen. Die Überdachungen sind mit einer schallabsorbierenden Ausführung mit einem Absorptionsgrad von 0,7 zu erstellen.

Die festgelegten Schallschutzmaßnahmen dienen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an bestehenden oder geplanten schützenswerten Nutzungen außerhalb des Plangebietes. Durch diese Festlegungen soll ein geordnetes Nebeneinander der geplanten und vorhandenen Nutzungen sichergestellt werden.

Es wurde ergänzt, dass die Festlegungen zum Gewerbelärm Bestandteil des Durchführungsvertrages sind.

2. Landesrechtliche Festsetzungen

2.1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§86 BauO NRW)

2.1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachaufbauten

Die festgesetzte maximale Oberkante der Gebäudehöhe über Normal Null darf auf Flachdächern durch erforderliche haustechnische Anlagen einschließlich Aufzugsüberfahrten um bis zu 1,00 m überschritten werden. Die Anlagen sind in einem Mindestabstand von 2,00 m von der Dachvorderkante zu errichten. Haustechnische Anlagen auf Satteldächern sind unzulässig.

Zur Steuerung der Entwicklung erforderlicher haustechnischer Anlagen wie Lüftungseinrichtungen oder Aufzugsüberfahrten, welche die Gestaltung der Dachlandschaft auf Flachdächern ohne Regulierung nachhaltig stören können, sind im Bebauungsplan Höheneinschränkungen für die jeweiligen Dachaufbauten getroffen. Um die Sicht auf diese Anlagen, vor allem aus dem öffentlichen Straßenraum zu erschweren sind diese Einrichtungen von der Dachvorderkante zurück zu setzen. Da geneigte Dächer im Regelfall gut einsehbar sind, sind hier die vorgenannten Anlagen gänzlich ausgeschlossen.

Dachformen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für alle Gebäude im Plangebiet, mit einer Ausnahme Flachdächer fest. Lediglich für den Gebäudekomplex, welcher sich zu der östlich gelegenen Wohnbebauung orientiert, ist ein Satteldach festgesetzt.

Die Festsetzung von Flachdächern für die „Neuen Mitte Haarzopf“ erfolgt im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für diesen als Einheit zu betrachtenden gesamten Bereich. Eine einheitliche Dachlandschaft unterstützt die städtebauliche Bedeutung dieses Stadtteilzentrums und unterstreicht den Funktionszusammenhang mit den angrenzenden Kerngebieten.

Die Ausnahme im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung erfolgt, um einen harmonischen Übergang zu den zweigeschossigen Häusern mit Satteldach zu gewährleisten und die Besonnung des Wohngebietes zu verbessern.

2.1.2 Werbeanlagen (§86 Abs.1 Nr.1 BauO NRW)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung, lediglich an Gebäuden und dort nur unterhalb der jeweiligen Traufe bzw. Attika der Vollgeschosse bei Flachdachgebäuden zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig. Ausleger sind nur in dem festgelegten Umfang und Maß entsprechend der Vorgaben der zeichnerischen Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig.

Mit der Festsetzung soll einem unkontrollierten Wachstum von Werbeanlagen auch fremder Art entgegengewirkt werden.

3. Hinweise

3.1. Städtebauliche Verträge

Folgende Verträge liegen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde:

- Durchführungsvertrag

Vor Satzungsbeschluss wurde zwischen der Stadt Essen und dem Vorhabenträger ein Vertrag abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens und zur Übernahme sämtlicher mit der Realisierung des Vorhabens verbundenen Kosten verpflichtet.

3.2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag von April 2006, Büro I. Hahn, Essen
- Schalltechnische Untersuchung von April 2006 Peutz Consult, Düsseldorf
- Verkehrstechnische Untersuchung von Oktober 2003 / April 2006 und ergänzende Stellungnahme von April 2006, gevas humberg & partner, Essen
- Versickerungsgutachten von November 2004 und ergänzende Stellungnahme von März 2006, UTC, Bottrop
- Verträglichkeitsanalyse (Einzelhandelsgutachten) von September 2005, BBE Unternehmensberatung, Köln

3.3. Satzungen

Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsbl. d. Stadt Essen Nr. 28. S. 227), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (Amtsbl. d. Stadt Essen Nr. 41. S. 318)

3.4. Bodenordnung

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/03 "Verlängerte Fulerumer Straße/Hatzper Straße (Neue Mitte Haarzopf)" liegt im Bereich des gesetzlichen Bodenordnungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch (BauGB) Umlegung "Verlängerte Fulerumer Straße", U 5/77. Für die Grundstücke Fulerumer Straße, Hatzper Straße, Kirschbaumsweg, Gemarkung Haarzopf Flur 4 Flurstücke 851, 852, 853, 854, 856 (heute 861-900 und 908-910) wurden bereits Beschlüsse nach § 76 BauGB (Vorwegnahme der Entscheidung) gefasst.

3.5. Umgang mit Bodendenkmälern

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde / -denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege) anzuzeigen.

3.6. Umgang mit Niederschlagswasser

Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswasser nur geringfügig zulässt, ist in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen und Dachflächen in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

Entsprechend den Anforderungen des § 51a LWG wurde eine gutachterliche Prüfung vorgenommen, ob das anfallende Regenwasser vor Ort zu versickern oder verrieseln ist oder ortsnah direkt in ein Gewässer eingeleitet werden kann.

Das Gutachten kommt hinsichtlich der Möglichkeiten der Versickerung zum Ergebnis, dass sowohl in den flachgründigen wie auch in den tiefgründigen Sondierungen Bodenschichten vorhanden sind, die aufgrund der zu geringen k_f -Werte nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sind.

(Stadtteilzentrum „Neue Mitte Haarzopf“, Versickerungsgutachten auf den geplanten PKW-Parkflächen, Dr. Christopher Hilke, UmweltTechnik & Consulting, Bottrop 2004)

Weiterhin wird ergänzend gutachterlich ausgeführt, dass eine ortsnahe direkte Einleitung der Niederschlagswässer in den ca. 100 m entfernten Kesselbach zwar technisch umsetzbar wäre, jedoch unter dem Gesichtspunkt der Querung fremder Grundstücke kompliziert sei. Eine Verfügungsgewalt über diese Grundstücke besteht nicht. Auch wäre die Frage der Wahrung der Betriebssicherheit und Instandhaltung der entwässerungstechnischen Einrichtungen im Bereich der Fremdgrundstücke mit Unsicherheiten behaftet und daher nicht empfehlenswert. Auch befinden sich in diesem Bereich die tiefgründig in den Boden eingreifenden Anlagen der Emschergenossenschaft, die quer zu einer möglichen Führung einer Direkteinleitungsstrecke Plangebiet-Quellbereich lägen.

Aus den vorgenannten Gründen wird eine Direkteinleitung der Niederschlagswässer in den Quellbereich des Kesselbaches gutachterlich für nicht sinnvoll erachtet.

(Quellsituation Kesselbach – Direkteinleitung Kesselbach, Ergänzende Fachgutachter-Stellungnahme zum Gutachten vom 12.11.2004, Dr. Christopher Hilke, UmweltTechnik & Consulting, Bottrop 2006)

3.7. Genehmigungspflichten nach anderen Gesetzen

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim innerhalb des sogenannten 4 km-Kreises, ca. 2.500 m vom Flughafenbezugspunkt entfernt.

Bauvorhaben, welche die nach §§ 12 - 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen der besonderen luftrechtlichen Zustimmung zum Bauvorhaben. Sofern für Bauvorhaben, die die v. g. Höhe überschreiten sollen, keine Baugenehmigung erforderlich ist, ist die luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12

Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vor Baubeginn vom Bauherrn bei der Luftfahrtbehörde einzuholen.

Für das Plangebiet beträgt die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe 139,00m über NN. Aufgrund des festgesetzten Höchstmaß der Gebäudehöhen von max. 134,5m üNN sind bauliche Anlage von dieser Genehmigungspflicht frei, ggf. aber Krananlagen betroffen.

3.8. Einleitung von Grundwasser in die Kanalisation

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

3.9. Umgang mit dem Oberboden

Der Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen, noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Oberboden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird, sind daher als Vegetationsflächen während der Bauzeit durch geeignete Umzäunung zu schützen.

3.10. Kampfmittelbeseitigung

Die Luftbildauswertung war negativ. Kampfmittelfunde sind dennoch nicht ausgeschlossen. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Essen zu benachrichtigen.

Aufgrund der Luftbildauswertung sind aus Sicherheitsgründen vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründungen) Probebohrungen (100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind die Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst - anzufordern über das Ordnungsamt - zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst - über das Ordnungsamt zu benachrichtigen.

4. Sonstige ergänzende Festlegungen

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Pflanzvorschläge von Bäumen etc. sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu konkretisieren.

Die Darstellung der Pflanzvorschläge erfolgt im Stadium der Vorplanung. Die genaue Festlegung kann erst im Rahmen der Ausführungsplanung erfolgen.

Die dargestellten Gabionen im Übergang von der Stellplatzfläche zur nördlich angrenzenden Kompensationsfläche sind nur als Gabionen mit einer maximalen Höhe von 2m herzustellen. Andere Materialien wie Sichtbetonmauer, L-Steine sind nicht zulässig.

Auf Grund der direkt angrenzenden Kompensationsfläche, welche unter ökologischen und grüngestalterischen Gesichtspunkten entwickelt wird, sollen auch die direkt angrenzenden Anlagen mit natürlichen Materialien hergestellt werden.

VII. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

Flächenbilanz A (Vorhaben- und Erschließungsplan)	
	ca. Fläche (m²)
Plangebiet (Vorhaben- und Erschließungsplan)	19.820
Baugebiet Stadtteilzentrum, davon	19.470
überbaute Fläche gemäß Vorhaben	7.650
Pflanzflächen	2.890
Stellplatzflächen	6.180
Sonst. versiegelte Flächen (Anlieferung, Wege etc.)	2.750
öff. Verkehrsfläche	350

Nutzungskennziffern	
Stadtteilzentrum	GRZ 0,5, I-III-geschossig
Anzahl Parkplätze	238 P

Flächenbilanz B (Kerngebiet und öffentliche Verkehrsfläche an der Hatzper Straße)	
	ca. Fläche (m²)
Plangebiet (gesamt)	2.550
Baugebiet MK1 und 2	2.300
öff. Verkehrsfläche	250

Nutzungskennziffern	
Baugebiet MK1	GRZ 0,5; GFZ 1,5, max. III-geschossig
Baugebiet MK2	GRZ 0,8; GFZ 2,4, max. III-geschossig

VIII. Umweltbericht

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

In zentraler Lage von Haarzopf soll im Bereich der Kreuzung Humboldtstraße – Hatzper Straße ein neues Stadtteilzentrum entstehen. Nördlich davon sollen neben den dazugehörigen Parkplatzflächen auch Grün- bzw. Kompensationsflächen dargestellt werden. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,23 ha.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht deckungsgleich mit dem des Vorhaben- und Erschließungsplanes; die Fläche des ehemaligen, heute gewerblich genutzten Bunkers an der Hatzper Straße, Bürgersteigflächen an der Hatzper Straße und das Eckgrundstück an der Kreuzung Humboldtstraße – Hatzper sind nicht Bestandteil der Vorhaben- und Erschließungsplanung, aber in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan miteinbezogen.

Das städtebauliche und hochbauliche Planungskonzept des Vorhabens wird in Kap. V erläutert. Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Schaffung von Planungsrecht zur Sicherung einer I-III-geschossigen kompakten Blockbebauung. Es soll ein Stadtteilzentrum mit Geschäften, Büros, Praxen und einem Bürgersaal realisiert werden – die sog. „Neue Mitte Haarzopf“. Wohnungen sind nicht vorgesehen. Die Anlieferung soll von der Hatzper Straße und der verlängerten Fulerumer Straße aus erfolgen. Der nördlich des Baukörpers vorgesehene Parkplatz wird an die neue Fulerumer Straße angebunden.

In dem Streifen zwischen Straße und Parkplatz sowie dem ca. 2-16 m breiten Streifen am nördlichen und östlichen Rand sollen Grünflächen realisiert werden. Der Bereich schließt sich an das Landschaftsschutzgebiet „Nachtigallental“ an. Das unterirdische Regenrückhaltebecken der Emschergenossenschaft im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist bei der Planung der Grünfläche und des Parkplatzes zu berücksichtigen.

Die heutige Nutzung der ehemaligen Bunkeranlage an der Hatzper Straße soll innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestandsorientiert gesichert, aber auch unter Berücksichtigung zukünftiger Entwicklungspotentiale einbezogen werden. Für das Eckgrundstück im unmittelbaren Kreuzungsbereich soll im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen eine analog dem Bunker III-geschossige Bebauung für Kerngebietsnutzungen ermöglicht werden.

Der für die Entwicklung des Stadtteilzentrums neu aufgestellte vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2/97 „Fulerumer Straße / Humboldtstraße / Hatzper Straße“. Dieser sichert die neue Trasse der Fulerumer Straße. Darüber hinaus ermöglichen die Festsetzungen im Plangebiet eine III-geschossige geschlossene Straßenrandbebauung mit Tiefgaragen sowie eine öffentliche Verkehrsfläche (Platz) für Fußgänger, Parken und einen Festplatz. Nördlich dieses zentralen Bereiches sieht der Bebauungsplan Nr. 2/97 „Fulerumer Straße / Humboldtstraße / Hatzper Straße“ die Anlage eines Regenrückhaltebeckens sowie Ausgleichsmaßnahmen vor.

Die Neuplanung des Stadtteilzentrums betrifft auch einen westlichen Randbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 32/71 „Auf'm Bögel / Raadter Straße“ mit Ausweisungen für eine max. IX-geschossige Wohnbebauung am Kirschbaumsweg.

2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Planungsrelevante Grundsätze bzw. allgemeine Ziele des Umweltschutzes sind in übergeordneten Gesetzen enthalten und in der Abwägung (nach § 1 Abs. 7 BauGB) zu berücksichtigen.

Nach §1 (5) Baugesetzbuch (BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, gewährleisten. Bauleitpläne 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 erhalten und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gem. §1 (6) BauGB insbesondere die allg. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Nr. 1) sowie die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Nr. 7) zu berücksichtigen. § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die sog. „Bodenschutzklausel“, die sog. „Umwidmungssperre“ und die Eingriffsregelung.

Das rahmensetzende Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert gleichlautend wie das Landschaftsgesetz (LG NRW) in § 1 als Ziel, Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass u. a. die Leistungs- u. Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts auf Dauer gesichert ist. Schädliche Umwelteinwirkungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten (jeweils § 2 (1) Nr. 5 BNatSchG u. LG NRW).

§ 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bezweckt, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts zu sichern und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten. Die Beseitigung von Niederschlagswasser ist in § 51 a des Landeswassergesetzes (LWG NW) geregelt (Ziel Versickerung bzw. ortsnahe Einleitung in Gewässer unter Bedingungen).

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP 99; Reg.-Bez. Düsseldorf) stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Dabei ist auf eine verkehrsreduzierende bzw. -vermeidende Zuordnung der einzelnen Nutzungen zu achten. Weitere umweltrelevante Ziele ergeben sich daraus nicht.

Die Plangebietsfläche liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans (Stadt Essen, 06.04.1992). Außerhalb liegt in nordöstlicher Richtung das Landschaftsschutzgebiet Nr. 18.2 „Nachtigallental“ nach Landschaftsschutzverordnung.

Spezifischere Ziele und Ausführungen der Fachgesetze, Verordnungen, Fachpläne und sonstige Planungen werden im Bedarfsfall bei den jeweiligen Schutzgütern abgehandelt.

Die Art, wie die Umweltbelange bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und der bauleitplanerischen Abwägung.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Der Umweltbericht beschreibt die Auswirkungen der Planung auf den bestehenden Umweltzustand, unabhängig vom geltenden Planungsrecht. Maßgebend ist der Umweltzustand zu Beginn des Aufstellungsverfahrens, also im Jahr 2003. Zu diesem Zeitpunkt war das unterirdische Regenrückhaltebecken bereits fertiggestellt, die Kleingartenanlage geräumt und der Oberboden auf der gesamten Fläche abgeschoben.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird aktuell von einer Schotterrasenfläche eingenommen, die im Zuge der Bauarbeiten zur Errichtung des Regenrückhaltebeckens hergestellt wurde. In Richtung Hatzper Straße ist ein Übergang zu einer stellenweise blütenreichen Ruderalvegetation festzustellen. Teilbereiche werden derzeit als Bodenmieten (Aushubmassen der angrenzenden neuen Wohnbebauung Kirschbaumsweg) genutzt. Die Baustelle zur Durchstreckung der Fulerumer Straße, die inzwischen als Baustraße hergestellt ist, schließt sich westlich unmittelbar an. Gehölzbestände finden sich aufgrund der schon durchgeführten Arbeiten fast nur noch im Randbereich des Gebietes.

Das Grundstück des ehemaligen Bunkers an der Hatzper Straße ist bis auf einen 6 m breiten Streifen im rückwärtigen Bereich vollständig versiegelt, das Eckgrundstück an der Hatzper Straße überwiegend als Schotterfläche ausgebildet.

Im Anschluss an das Plangebiet erstrecken sich nordöstlich die Freiflächen des Kesselbachtals als Grünverbindung vom Südwestfriedhof / Nachtigallental bis in den Siedlungsbereich von Haarzopf. Auf Grund seiner Bedeutung im Biotopverbundsystem kommt diesem Bereich eine hohe ökologische Wertigkeit zu. Südlich der Hatzper Straße setzt sich diese Grüne Achse fort.

Im Übrigen ist das nähere Umfeld im Westen, Süden und Osten vorwiegend städtisch und ohne größere zusammenhängende Freiräume geprägt. In der dem Geltungsbereich östlich benachbarten Kleingartenanlage dominieren vor allem gärtnerisch gestaltete Vegetationsstrukturen.

Das Gebiet befindet sich im Bereich der naturräumlichen Einheit „Westenhellweg“, einer leicht gewellten, lössbedeckte Falebene, die nach Norden hin allmählich absinkt. Die Entwässerung erfolgt in nördlicher Richtung zur Emscher.

Das Plangebiet fällt von 124 mNN an der Hatzper Straße nach Norden allmählich bis auf 115 mNN ab. Über oberflächennah anstehenden Gesteinen des Oberkarbons befinden sich 1-3 m mächtige Windablagerungen aus Löss bzw. Lösslehm. Als Bodentyp kommt Parabraunerde, z.T. erodiert, schwach pseudovergleyt, vor.

Im Plangebiet haben umfangreiche Bodenbewegungen stattgefunden. Im Bereich der ehemaligen Kleingartenanlage wurden im Bebauungsplanverfahren für den heute gültigen B-Plan Nr. 2/97 lokal überhöhte PAK-Werte festgestellt, die nach BbODSchV der geplanten Nutzung

nicht entgegen stehen. Beim Rückbau der Kleingärten wurde bereits der Oberboden abgetragen. Es besteht kein Sanierungsbedarf. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht im Kataster über Altlastenverdachtsflächen der Stadt Essen erfasst.

Das Grundwasser steht tiefer als 20 dm unter Flur an. Als einziges Oberflächengewässer ist der Kesselbach knapp außerhalb des Plangebietes zu nennen. Er befindet sich im nördlichen Anschluss und ist durch eine Kompensationsfläche und eine ca. 50 m breite, neozoenreiche Brache bzw. Ruderalflur mit einigen Gehölzen von dem Plangebiet getrennt. Der Bach ist stark eingeschnitten, und im Oberlauf befestigt. Sein eigentlicher Quellbereich ist überschüttet; der Bach beginnt heute östlich der Verlängerung der Fulerumer Straße am Ende einer Verrohrung. Ein Quellaustritt ist noch etwas weiter unten im Hangbereich vorhanden.

Das Klima ist durch den Übergangsbereich der Klimatope Park- und Stadtrandklima charakterisiert, die beide gute bioklimatische Eigenschaften aufweisen. Dem Gesamtraum ist eine lokalklimatische Ausgleichs- und Austauschfunktion zuzuschreiben.

Die heutige potentielle natürliche Vegetation wird von Flattergras-Buchenwald, stellenweise Perlgras-Buchenwald gebildet. Die reale Vegetation unterscheidet sich aufgrund der starken Überformung deutlich davon (s.o.).

Um den Belangen von Natur und Landschaft gerecht zu werden und negative Auswirkungen zu vermeiden und zu verringern sowie nicht zu vermeidende Auswirkungen auszugleichen, wurde gemäß § 1a Baugesetzbuch ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB) erarbeitet, der die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung klärt. Der LFB wurde erstellt vom Büro I. Hahn, Landschafts- und Umweltplanung, Essen.

Da sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan im Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungspläne befindet, besteht für die Flächen bereits Baurecht. Bei der Biotoptypenbewertung wird folglich nicht der Ausgangszustand des Plangebietes zugrunde gelegt, sondern der planungsrechtliche mögliche Zustand gemäß der rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

Der Vergleich der möglichen Ausnutzungen zeigt, dass gegenüber dem geltenden Planungsrecht eine Steigerung des Anteils an überbauter und anderweitig versiegelter Fläche vorliegt.

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

1. Veränderung des menschlichen Lebensraumes und der Lebensumstände

Eine Räumung der Kleingartenflächen hat bereits im Rahmen der Errichtung des unterirdischen Regenrückhaltebeckens Humboldtstraße stattgefunden. Zu einer Überplanung menschlicher Nutzungen kommt es daher nicht.

Die Nutzung des ehemaligen Bunkers wird bestandsorientiert gesichert. Für künftige Überplanungen bieten die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausreichend Spielräume.

Der bestehende Autohandel auf dem Eckgrundstück kann erhalten bleiben, bis eine Bebauung auf Grundlage des neuen Planungsrechtes realisiert wird.

2. Lärm-, Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Immissionen

Durch die Parkplatznutzung des Stadtteilzentrums kommt es zu einer erhöhten Verkehrsbelastung. Durch den Gewerbelärm (Parkplätze, Anlieferung, Haustechnik) ggf. entstehende Immissionsbelastungen für die verbleibenden Kleingärten östlich des Plangebietes sowie bestehender und geplanter Wohnnutzungen nördlich und westlich des Plangebietes wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Lärmgutachten Peutz Consult, Düsseldorf) bewertet. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass aufgrund der Lage der Stellplatzanlage sowie weiterer Grundvoraussetzungen der städtebaulichen Planung in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eine Beeinträchtigung nicht gegeben ist und aktive Schallschutzmaßnahmen nicht vorzusehen sind.

Aufgrund der Lage an Hatzper und Fulerumer Straße ist für die geplanten Gebäude des Einkaufszentrums und Kerngebiete von einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für schutzbedürftige Nutzungen auszugehen. Dem wird durch die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan begegnet.

Die durch den Hausbrand verursachten Immissionen sind zu vernachlässigen. Im Rahmen der Untersuchungen zum Pilotprojekt gem. § 40 (2) des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) hat sich im Bereich des Plangebietes kein Straßenabschnitt hinsichtlich Kfz-Verkehr bedingter Immissionen als auffällig oder kritisch herausgestellt.

Über Vorbelastungen hinaus (Hatzper Str., Humboldtstr., im Bau befindliche Durchstreckung Fulerumer Str.), ist infolge des zusätzlichen Straßenverkehrs und der Parkplatznutzung (Kfz-Aufkommen, Anlieferung) mit einer Zunahme verkehrsbedingter Schadstoffimmissionen zu rechnen. Aufgrund der Straßengeometrie der neuen Fulerumer Straße und der Parkplatzanordnung in Korrelation mit der Verkehrsmenge ist jedoch davon auszugehen, dass die Grenzwerte der 22. BImSchV nicht überschritten werden.

Zur Verringerung von zusätzlichen Luftschadstoffemissionen tragen die zentrenorientierte Standortwahl für das Vorhaben (Bündelung Verkehre, günstige Erreichbarkeit) und geplante Maßnahmen für einen möglichst reibungslosen Ablauf des Kfz-Verkehrs (Abbiegespuren, koordinierte Signalsteuerung) bei.

3. Freizeit / Erholung

Durch die Räumung der Kleingärten war die Funktion als Erholungsraum für den Menschen schon im Vorhinein nicht mehr gegeben. Die Wegeverbindung von den Freiräumen im Kesselbachtal bis in den Siedlungsbereich von Haarzopf wird in der angrenzenden neuen Wohnbebauung am Kirschbaumsweg gesichert.

4. Gesundheit

Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit (Schädigungen, Gefährdungen) sind nicht zu erwarten (s. 2. Immissionen).

3.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

1. Biotope

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine wertvollen Lebensräume. Infolge der geplanten Nutzung (Bebauung, Zufahrten, Parkplatzfläche etc.) werden große Teile der Fläche versiegelt. Da das Plangebiet aufgrund seines derzeitigen Zustands (Rohboden mit aufkommender Ruderalvegetation) nur eine geringe Lebensraumfunktion erfüllt, ist nur mit unerheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Eine Kompensationsfläche des B-Plans 2/97 grenzt nördlich unmittelbar an. Sie bildet die Fortsetzung des oberen Abschnitts des Kesselbachtals. Maßnahmen wurden auf der Fläche noch nicht durchgeführt. Von einer Beeinträchtigung dieser Kompensationsfläche durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nicht auszugehen, da sie durch die Grünflächen am Rand des Plangebietes von der Parkplatzfläche getrennt wird.

Die vorgesehenen Verringerungsmaßnahmen in Form von Gehölzbeplantungen stellen darüber hinaus eine sinnvolle Ergänzung der Kompensationsfläche dar.

Eine Beeinträchtigung des Kesselbaches und der begleitenden Lebensräume ist durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht gegeben. Die o.g. Kompensationsfläche (B-Plan 2/97) und der zur Begrenzung des Parkplatzes geplante Gehölzstreifen fungieren als Puffer zum Bachtal. Negative Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb einer RVR-Verbandsgrünfläche. Durch die vorgesehene Nutzung entfällt dieser Teil der Grünfläche.

2. Schutzgebiete und -objekte

Im Nordosten des Plangebietes reicht das Landschaftsschutzgebiet 18.2 „Nachtigallental“ nach Landschaftsschutzverordnung bis knapp an die Plangebietsgrenze heran. Eine Beeinträchtigung des LSG ist nicht zu erwarten, da es sich außerhalb des Plangebietes befindet und auch im Zuge der Baumaßnahmen nicht berührt wird.

Weitere Schutzausweisungen bestehen nicht.

3. Landschaftsbild

Der Verlust der Freifläche zugunsten von Bebauung und Parkplatznutzung stellt eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Bereich der Grünverbindung vom Kesselbachtal bis zum Siedlungsraum Haarzopf dar. Die Auswirkungen sind durch die max. III-geschossige Bebauung und die landschaftsästhetische Vorbelastung (umliegende Bebauung, Bunker) begrenzt. Sie werden durch die geplanten Baumpflanzungen und die Einfassung der Parkplatzfläche durch einen Gehölzstreifen weiter reduziert.

3.2.3 Schutzgut Boden

Aus dem hohen Versiegelungsgrad resultiert ein weitgehender Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, woraus sich trotz der Vorbelastungen erhebliche Auswirkungen ergeben. Im Be-

reich der Parkplatzfläche wird das Gelände zum Ausgleich des Gefälles um bis zu 2 m angeschüttet.

Ein natürlicher Boden liegt aufgrund der umfangreichen Bodenbewegungen nicht mehr vor, die natürlichen Bodenfunktionen sind stellenweise gestört. Beim Rückbau der Kleingärten wurde der Oberboden bereits abgetragen, das Regenrückhaltebecken unterirdisch errichtet. Die Stellplatzflächen werden zur Reduzierung des Versiegelungsgrades mit wasserdurchlässigen Belägen ausgestattet.

Die Anlage von Grünflächen mit entsprechenden Begrünungsmaßnahmen sollen den Eingriff ebenfalls verringern.

Eine Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen besteht nicht.

3.2.4 Schutzgut Wasser

1. Oberflächengewässer

Die Gefahr einer direkten Beeinträchtigung des Kesselbaches ist aufgrund der Entfernung von 80-100 m nicht gegeben. Das Gewässer befindet sich in seinem Oberlauf, der in der Nähe des Plangebietes liegt, derzeit nicht in einem naturnahen Zustand. Der Quellbereich ist überschüttet, das Gewässer stark eingeschnitten und befestigt. Die Befestigung soll als Kompensationsmaßnahme für den B-Plan 2/97 zurückgebaut werden.

Von einer Reduzierung der Abflussmengen im Kesselbach ist aufgrund der geringen bis kaum vorhandenen Versickerungsfähigkeit innerhalb des Plangebietes und der aus hydraulischer Sicht als Trennfläche wirkenden Einbauten der Emschergenossenschaft zwischen der „Neuen Mitte“ und dem Bachlauf nicht auszugehen (Fachgutachterliche Stellungnahme UTC / Bottrop).

2. Grundwasser

Durch die starke Versiegelung des Plangebietes (s. o.) kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate, die aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit aber nicht zu erheblichen Auswirkungen führt. Das Niederschlagswasser soll mit Ausnahme der Wassermengen, die über die unversiegelten und mit wasserdurchlässigen Belägen ausgestatteten Flächen versickern und auf den begrünten Dachflächen zurückgehalten werden und verdunsten, der Mischwasserkanalisation zugeleitet werden. Verschmutzungen des Grundwassers werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht verursacht.

Um die Menge des einzuleitenden Regenwassers zu reduzieren und in Teilbereichen eine natürliche Anreicherung des Grundwassers nicht zu verhindern, werden die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen ausgestattet. Darüber hinaus wird, um eine natürliche Retention der anfallenden Regenwassermengen zu ermöglichen, auf einer Teilfläche von 2.140 m² eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.

3.2.5 Schutzgut Luft

Lufthygienische Belastungen über die Vorbelastung hinaus, treten vor allem durch den zunehmenden Straßenverkehr auf. Es wird mit 2 700 PKW-Fahrten pro Tag auf dem Parkplatz gerechnet. Weitere Belastungen entstehen in geringem Maße durch die gewerbliche Nutzung

(Anlieferung, Hausbrand). Geplante Maßnahmen für einen möglichst reibungslosen Ablauf des Kfz-Verkehrs (Abbiegespuren, koordinierte Signalsteuerung) tragen dazu bei, die zukünftige Mehrbelastung der verkehrsbedingten Schadstoffimmissionen zu verringern.

3.2.6 Schutzgut Klima

Die Klimaanalyse der Stadt Essen stuft den Bereich als Klimaschutzzone A ein (Parkklima, umgebend Stadtrandklima). Zusammen mit der Tallage des Kesselbaches ist dem Raum eine lokal-klimatische Ausgleichs- und Austauschfunktion zuzuschreiben, welche durch das Bauvorhaben eingeschränkt wird. Der Zusammenhang klimawirksamer Grünflächen im Grünzug vom Nachhaltigen über das Kesselbachtal bis zu den Siedlungsflächen von Haarzopf wird unterbrochen.

Es ergeben sich erhebliche Auswirkungen durch die Folgeerscheinungen der starken Versiegelung. In diesem Zusammenhang sind vor allem Überwärmungserscheinungen zu nennen. Zur Reduzierung der Beeinträchtigungen wird ein Teil der Dachflächen (2.140 m²) mit einer extensiven Dachbegrünung versehen. Die Begrünung der Parkplatzfläche trägt ebenfalls zu einer Verringerung der Auswirkungen bei. Die Baumkronen und sonstigen Gehölzflächen senken die Wärmebelastung und verfügen über eine Filterfunktion.

3.2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Durch die Errichtung des Stadtteilzentrums mit einer ansprechenden gestalterischen Ausführung sind speziell im Kreuzungsbereich Humboldtstraße – Hatzper Straße positive Auswirkungen auf das Stadt-/Ortsbild zu erwarten.

3.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen ergeben sich durch die Flächeninanspruchnahme und Versiegelung für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie Klima.

3.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 2/97 „Fulerumer Straße / Humboldtstraße / Hatzper Straße“ und Nr. 32/71 „Auf'm Bögel / Raadter Straße“, die bei Nichtdurchführung der Planung ihre Rechtsgültigkeit behalten würden. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 2/97 für das Gebiet der „Neuen Mitte“ sind Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes mit III-geschossiger Bebauung und einer innenliegenden öffentlichen Platzfläche sowie ein Regenrückhaltebecken innerhalb einer Grünfläche im nordöstlichen Bereich. Im Bebauungsplan Nr. 32/71 ist eine max. IX-geschossige, geschlossene Bauweise innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt. Die Wohnbebauung wurde in der Form nicht realisiert. Das Regenrückhaltebecken ist inzwischen als unterirdisches Becken errichtet worden.

Die dargestellten Nutzungen würden zu ähnlichen Auswirkungen wie den oben beschriebenen führen. Im Unterschied zu dem geplanten Stadtteilzentrum ist der zulässige Versiegelungsgrad von Wohnbauflächen geringer (höherer Anteil an Garten- und Freiflächen). Dadurch würden sich geringere Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden (Bodenfunktionen), Wasser (Grundwasserneubildung) und Klima (Überwärmung) ergeben. Das Verkehrsaufkommen würde durch die bisher dargestellte Nutzung ebenfalls geringer ausfallen. Auch käme

es zu wesentlich niedrigeren gewerblichen Schallimmissionen. Eine starke zusätzliche Lärmbelastung für die angrenzenden Wohngebiete entsteht in Zukunft aber durch die im Bau befindliche Durchstreckung der Fulerumer Straße.

Bei Anschluss der versiegelten Flächen an das Mischsystem würden sich vergleichbare Auswirkungen ergeben, wie bei der geplanten Errichtung der „Neuen Mitte Haarzopf“.

Die Ausweisung als Verbandsgrünfläche des RVR kann bei Nichtdurchführung im Bereich des unterirdischen Regenrückhaltebeckens bestehen bleiben.

3.4 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsalternativen

Standortalternativen kommen nicht infrage, da aufgrund der Entwicklung als Stadtteilzentrum eine zentrale Lage erforderlich ist.

Aufgrund des besonderen Vorhabens des Stadtteilzentrums und der vorgesehenen Verlagerung bestehenden Einzelhandels kommen weitere Lösungsmöglichkeiten nicht in Betracht. Im Rahmen verschiedener gutachterlicher Untersuchungen (siehe Kapitel VI, 1.1) wird der Standort grundsätzlich als geeignet und integriert eingestuft.

3.5 Zusammenfassende Bewertung und Abwägungsgrundsätze

Gegenüber der Nullvariante, die dem gültigen Planungsrecht entspricht (Bebauungspläne Nr. 2/97 und Nr. 32/71), führt der vorhabenbezogene Bebauungsplan zu vergleichbaren Auswirkungen, die aufgrund der stärkeren Versiegelung und Flächeninanspruchnahme z.T. eine etwas stärkere Erheblichkeit erreichen. Anderweitiger Planungsalternativen ergeben sich nicht.

Eine Gewichtung der Umweltbelange ist entsprechend der Umweltschutzziele und der Würdigung der angetroffenen Umweltzustände der Schutzgüter erfolgt.

Wirkungsverlagerungen zwischen den Schutzgütern aufgrund von Vermeidungs-, Verminderungs- oder Schutzmaßnahmen treten nicht auf. Derartige Wirkungsverlagerungen sind Problemverschiebungen, die aufgrund von projektbezogenen Maßnahmen auftreten, wenn die angestrebte Entlastung bestimmter Schutzgüter nur durch eine höhere Belastung anderer Schutzgüter erreicht wird.

4. Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Grundlage für die Umweltprüfung sind Begehungen und Kartierungen des Geländes sowie zur Verfügung gestellte Daten und Planwerke der Stadt Essen. Fachgutachten zu den Themen Lärm, Verkehr und Entwässerung wurden in die Beurteilung einbezogen.

Keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten können, zu überwachen. So sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Die (Umwelt-) Behörden sind gem. § 4 Abs. 3 BauGB zur Unterrichtung der Gemeinde verpflichtet, sofern ihnen Erkenntnisse über derartige Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplanes vorliegen.

Im vorliegenden Fall treten erhebliche Auswirkungen hinsichtlich der Schutzgüter Boden sowie Klima auf. Zur Reduzierung der Auswirkungen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen festgesetzt. Die festgesetzten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen und die Grünflächen am Rand der Parkplatzfläche werden im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes z.B. durch Abnahmen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zumindest einmalig und stichprobenartig gemäß den Zuständigkeitsregelungen innerhalb der Stadtverwaltung auf Vollzug überprüft.

Die prognostizierten Lärmimmissionen (Lärmgutachten Peutz Consult, Düsseldorf) führen nicht zu erheblichen Auswirkungen. Diesen Immissionsberechnungen liegt eine Abschätzung der zukünftigen Verkehrsmengen zugrunde. Nach Inbetriebnahme des geplanten Stadtteilzentrums und der neuen Fulerumer Straße sollte eine Überprüfung der Immissionssituation anhand des tatsächlichen Verkehrsaufkommens auf der Grundlage des Verkehrssimulationsmodells der Stadt Essen erfolgen.

6. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

In zentraler Lage von Haarzopf soll ein neues Stadtteilzentrum entstehen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 22.330 m².

Ziel ist die Schaffung von Planungsrecht zur Sicherung einer I-III-geschossigen kompakten Blockbebauung. Es soll ein Stadtteilzentrum mit Geschäften, Büros, Praxen und einem Bürger-saal realisiert werden. Wohnungen sind nicht vorgesehen. Die Anlieferung soll von der Hatzper Straße und der verlängerten Fulerumer Straße aus erfolgen.

Die für das Stadtteilzentrum erforderlichen Stellplätze liegen nördlich des Baukörpers. Der Parkplatz wird an die neue Fulerumer Straße angebunden.

In den Randbereichen des Parkplatzes wird im Anschluss an das Landschaftsschutzgebiet 18.2 „Nachtigallental“ eine Grünfläche angelegt.

Im Plangebiet befindet sich an der Hatzper Straße eine ehemalige Bunkeranlage, deren heutige Nutzung innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestandsorientiert gesichert werden soll. Das Eckgrundstück im Kreuzungsbereich Hatzper Straße / Fulerumer Straße kann entsprechend der Angebotsplanung des Bebauungsplanes ebenfalls entwickelt werden.

Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

Es werden die planungsrelevanten Grundsätze bzw. allgemeinen Ziele des Umweltschutzes aus den übergeordneten Gesetzen zusammengestellt, welche in der Abwägung (nach § 1 Abs. 7 BauGB) zu berücksichtigen sind. Relevante Angaben enthalten das Baugesetzbuch, das Bundesnaturschutzgesetz und das Landschaftsgesetz NW, das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz NW sowie der Gebietsentwicklungsplan.

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes:

Der Umweltbericht beschreibt die Auswirkungen der Planung auf den bestehenden Umweltzustand zu Beginn des Aufstellungsverfahrens, unabhängig vom geltenden Planungsrecht. Zu diesem Zeitpunkt war das unterirdische Regenrückhaltebecken bereits fertiggestellt, die Kleingartenanlage geräumt und der Oberboden auf der gesamten Fläche abgeschoben. Das Plangebiet wird aktuell von Schotterrasen, Rohboden und Ruderalvegetation eingenommen. Teilbereiche werden derzeit als Bodenmieten (Aushubmassen der angrenzenden neuen Wohnbebauung Kirschbaumsweg) genutzt. Gehölzbestände finden sich aufgrund der schon durchgeführten Arbeiten (Räumung der Kleingärten, Bau RRB) fast nur noch im Randbereich.

Im Plangebiet haben umfangreiche Bodenbewegungen stattgefunden, die natürlichen Bodeneigenschaften sind stellenweise gestört. Es ist in einer Grünverbindung vom Kesselbachtal bis in den Siedlungsbereich von Haarzopf gelegen. Dem Gesamttraum ist eine lokalklimatische Ausgleichs- und Austauschfunktion zuzuschreiben.

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	Eine Räumung der Kleingartenflächen hat bereits stattgefunden. Die Nutzung des ehemaligen Bunkers wird bestandsorientiert gesichert, der Autohandel auf dem Eckgrundstück kann bis zur Realisierung einer Bebauung erhalten bleiben. Lärm- und Schadstoffimmissionen entstehen in unerheblichem Maße infolge des zusätzlichen Straßenverkehrs und der Parkplatznutzung. Bezüglich des Gewerbelärms werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten, aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Aufgrund der Lage an Hatzper und Fulerumer Straße ist für die geplanten Gebäude von einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 auszugehen. Dem wird durch passive Schallschutzmaßnahmen begegnet. Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit entstehen nicht.
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft	Trotz der starken Versiegelung ist nur mit unerheblichen Auswirkungen zu rechnen, da die Fläche derzeit nur eine geringe Lebensraumfunktion erfüllt. Die vorhandene Kompensationsfläche (B-Plan 2/97) und der zur Begrenzung des Parkplatzes geplante Gehölzstreifen fungieren als Puffer zum Kesselbach. Das LSG 18.2 „Nachtigallental“ wird nicht berührt. Der Verlust der Freifläche stellt eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Die Auswirkungen sind durch die max. III-geschossige Bebauung und die landschaftsästhetische Vorbelastung begrenzt. Sie werden durch die geplanten Baumpflanzungen und die Einfassung der Parkplatzfläche durch einen Gehölzstreifen reduziert.
3. Schutzgut Boden	Die starke Versiegelung und bis zu 2 m mächtige Aufschüttungen führen trotz der Vorbelastungen (Umlagerungen, Oberbodenabtrag) zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Bodenfunktionen. Die Stellplatzflächen werden zur Reduzierung des Versiegelungsgrades mit wasserdurchlässigen Belägen ausgestattet und Grünflächen angelegt.
4. Schutzgut Wasser	Die Gefahr einer direkten Beeinträchtigung des Kesselbaches besteht aufgrund der Entfernung von 80-100 m nicht. Von einer

	Reduzierung der Abflussmengen im Gewässer ist nicht auszugehen. Durch die starke Versiegelung kommt es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Das Niederschlagswasser wird der Mischwasserkanalisation zugeführt. Eine ortsnahe Direkteinleitung in den Kesselbach ist nicht realisierbar, auch eine Versickerung ist aufgrund zu geringer k_f -Werte nicht möglich. Um die Menge des einzuleitenden Regenwassers zu reduzieren werden die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen ausgestattet und 2.140 m ² der Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung versehen.
5. Schutzgut Luft	Lufthygienische Belastungen durch den zunehmenden Straßenverkehr, in geringem Maße auch durch Anlieferung und Hausbrand. Geplante Maßnahmen für einen reibungslosen Ablauf des Kfz-Verkehrs tragen dazu bei, die zukünftige Mehrbelastung verkehrsbedingter Schadstoffe zu verringern.
6. Schutzgut Klima	Durch die starke Versiegelung des Plangebietes ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf das Klima. Sie verringern sich durch die vorgesehene Dachbegrünung und Gehölzpflanzungen auf der Parkplatzfläche und angrenzenden Bereichen. Die lokalklimatische Ausgleichs- und Austauschfunktion des Raumes wird eingeschränkt, der Zusammenhang klimawirksamer Grünflächen unterbrochen.
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Im Kreuzungsbereich Humboldtstraße – Hatzper Straße sind positive Auswirkungen auf das Stadt-/Ortsbild zu erwarten.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Durch die Flächeninanspruchnahme und Versiegelung ergeben sich Wechselwirkungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie Klima.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich von zwei Bebauungsplänen, die bei Nichtdurchführung ihre Rechtsgültigkeit behalten würden (Allgemeines Wohngebiet mit III-geschossiger Bebauung und innenliegender Platzfläche sowie ein Regenrückhaltebecken innerhalb einer Grünfläche bzw. Allgemeines Wohngebiet mit max. IX-geschossiger Bebauung).

Die dargestellten Nutzungen würden zu ähnlichen Auswirkungen führen. Infolge der geringeren zulässigen Versiegelung von Wohnbauflächen würden jedoch weniger erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser und Klima entstehen.

Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsalternativen:

Standortalternativen kommen nicht infrage, da aufgrund der Entwicklung als Stadtteilzentrum eine zentrale Lage erforderlich ist.

Aufgrund des besonderen Vorhabens des Stadtteilzentrums und der vorgesehenen Verlagerung bestehenden Einzelhandels kommen weitere Lösungsmöglichkeiten nicht in Betracht. Im Rahmen verschiedener gutachterlicher Untersuchungen (siehe Kapitel VI, 1.1) wird der Standort grundsätzlich als geeignet und integriert eingestuft.

Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung:

Die Umweltprüfung erfolgte aufgrund von Begehungen, Kartierungen, zur Verfügung gestellten Daten und Planwerken der Stadt Essen sowie Fachgutachten.

Keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring):

Zu überwachen sind erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eintreten können, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Im vorliegenden Fall treten erhebliche Auswirkungen hinsichtlich der Schutzgüter Boden und Klima auf. Die festgesetzten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie Grünflächen am Rand der Parkplatzfläche werden im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Vollzug überprüft.

Die auf der Grundlage von prognostizierten Verkehrsmengen berechneten Lärmimmissionen führen nicht zu erheblichen Auswirkungen. Anhand des tatsächlichen Verkehrsaufkommens sollte eine Überprüfung der Immissionssituation nach Inbetriebnahme des Stadtteilzentrums und der neuen Fulerumer Straße erfolgen (Verkehrssimulationsmodell der Stadt Essen).

IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Gegenüber dem ursprünglichen Planungsrecht ‚Allgemeine Wohngebiete‘ entfallen durch die Ausweisung ‚Kerngebiet‘ entwickelbare Flächen für den Wohnungsbau, vornehmlich für Geschosswohnen.

Dieser Nutzungsänderung wird gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen oder einer anderweitigen Planungsalternative den Vorrang gegeben, weil mit dem neu zu schaffenden Planungsrecht die Voraussetzungen für die Entwicklung eines aus Sicht der Stadtentwicklung bedeutsamen Bausteins der Entwicklung der Gesamt-Ortslage Haarzopf geschaffen werden können und die Umweltauswirkungen wie im Umweltbericht dargelegt zwar für einige Schutzgüter erheblich bewertet werden (Boden, Klima), aber bei der Nichtdurchführung der Planung unter Zugrundelegung des bestehenden Planungsrechtes ähnlich sind. Ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne § 1 a Abs. 3 BauGB ist bereits aufgrund dieses vorhandenen Planungsrechtes nur in geringem Umfang zu konstatieren. Die nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt können überdies durch entsprechende Maßnahmen teilweise gemindert werden.

Folgende abwägungsrelevante Aspekte sind dabei hervorzuheben:

Im Zusammenhang mit den konkreten Investitionsabsichten zum neuen Stadtteilzentrum wurde sehr deutlich, dass in der zentralen Ortsmitte ein Versorgungsschwerpunkt städtebaulich besser begründet werden kann als die Umsetzung von Wohnbaumaßnahmen, die insbesondere wegen der Restriktionen der zentralen Lage (Verkehrslärm) nicht oder nur in eingeschränkter Qualität entwickelbar sind. Die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen, besonders im Eigenheim-Segment, wird im Bereich von Haarzopf durch verschiedene Maßnahmen berücksichtigt und ist an diesem Standort nicht realisierbar.

Die sinnvolle Ergänzung und Abrundung des derzeitigen Einzelhandels- und Infrastrukturangebotes in Haarzopf sowie die prominente zentrale Lage können insofern genutzt werden, um durch eine entsprechende verbindliche Bauleitplanung die bestehenden gestalterischen und funktionalen Mängel vor Ort zu beheben und das Nahversorgungszentrum Haarzopf qualitativ zu stärken. Insbesondere die beabsichtigte Verlagerung bestehenden Einzelhandels in die integrierte zentrale Lage des Vorhabens stellt eine maßgebliche Verbesserung für den Stadtteil dar.

Darüber hinaus führt das Stadtteilzentrum nicht zu einer Beeinträchtigung bestehender zentraler Versorgungsbereiche bzw. -zentren, sondern vielmehr zu einer deutlichen Verbesserung der Versorgungssituation für die Bevölkerung in Haarzopf sowie in den benachbarten Stadtteilen (u.a. Fulerum, Margarethenhöhe, Schuir und Bredeney), deren Kaufkraft aufgrund bestehender Angebotsdefizite derzeit in nennenswertem Umfang durch Standorte in Mülheim a. d. Ruhr (u. a. Rhein-Ruhr-Zentrum) gebunden wird.

Die Zentrenverträglichkeit des Vorhabens wird durch ein Gutachten bestätigt (vgl. Kap.V.2).

Hinsichtlich der Verkehrsbelange ist davon auszugehen, dass durch die Bündelung der Geschäftslagen im Kerngebiet auch eine Reduzierung der Einkaufsverkehre innerhalb der Ortslage „von Laden zu Laden“ möglich sein wird.

Die dennoch zu erwartenden zusätzlich entstehenden Verkehre, die zum einen von der leistungsfähigen geplanten neuen Fulerumer Straße aufgenommen werden können, sind in großen Teilen über den strapazierten Knotenpunkt Erbach (heutige Kreuzung Hatzper Straße / Humboldtstraße) abzuwickeln. Nach verkehrsgutachterlicher Aussage ist dies verträglich möglich unter Einbeziehung folgender Maßnahmen:

- Einrichten von Abbiegespuren zum Vorhaben auf der geplanten Fulerumer Straße
- Signalisierung der Parkplatzzu- und Abfahrt des Vorhabens
- Einarbeitung eines auf das Vorhaben abgestimmten Signalprogramms für den Knotenpunkt Hatzper Straße / Neue Fulerumer Straße
- Verbindliche Führung des Anlieferverkehrs zum Ladehof an der Hatzper Straße

(Neue Mitte Haarzopf in Essen Haarzopf, Verkehrstechnische Untersuchung, gevas humberg & partner, Essen, Oktober 2003)

Mit der Umsetzung der Maßnahmen bleibt die Leistungsfähigkeit des öffentlichen Verkehrsnetzes unter Berücksichtigung der Mehr-Verkehre, die durch das Vorhaben hervorgerufen werden, in ausreichendem Maße gewahrt.

X. Bodenordnung

Der Vorhabenträger hat die Verfügungsberechtigung über die Grundstücke auf der Grundlage eines notariell beurkundeten Kaufvertrages mit der Stadt Essen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/03 "Verlängerte Fulerumer Straße/Hatzper Straße (Neue Mitte Haarzopf)" liegt im Bereich des gesetzlichen Bodenordnungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch (BauGB) Umlegung "Verlängerte Fulerumer Straße", U 5/77. Für die Grundstücke Fulerumer Straße, Hatzper Straße, Kirschbaumweg, Gemarkung Haarzopf Flur 4 Flurstücke 851, 852, 853, 854, 856 (heute 861-900 und 908-910) wurden bereits Beschlüsse nach § 76 BauGB (Vorwegnahme der Entscheidung) gefasst.

Sonstige bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

XI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellte für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wohnbauflächen entlang der geplanten Fulerumer Straße und im Kreuzungsbereich Hatzper Straße dar. Für den rückwärtigen, nordöstlichen Bereich ist eine Fläche für die Abwasserbeseitigung ‚Regenrückhaltebecken‘ dargestellt.

Die Fläche für das Regenrückhaltebecken liegt innerhalb einer Verbandsgrünfläche des RVR.

Für die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Maßgeblich wurde die Flächendarstellung „Wohnbaufläche“ in „Gemischte Baufläche- Kerngebiet“ geändert.

XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/03 „Verlängerte Fulerumer Straße / Hatzper Straße“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen der Bebauungspläne

- Nr. 2/97 „Fulerumer Straße / Humboldtstraße / Hatzper Straße“
- Nr. 32/71 „Auf'm Bögel / Raadter Straße“

soweit diese den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2/03 „Verlängerte Fulerumer Straße / Hatzper Straße“ betreffen.

Für den Bebauungsplan Nr. 32/71 „Auf'm Bögel / Raadter Straße“ und den Bebauungsplan Nr. 2/97 „Fulerumer Straße / Humboldtstraße / Hatzper Straße“ gilt dies auch dann und insoweit, als der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2/03 „Verlängerte Fulerumer Straße / Hatzper Straße“ seine Rechtskraft verlieren würde.

XIII. Kosten und Finanzierung

Sämtliche im Zusammenhang mit Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplan verbundenen Kosten werden durch den Vorhabenträger getragen.

Die Übernahme der Kosten ist verbindlich im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor Satzungsbeschluss geregelt.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich 6B
Planen

Thomas Franke
Amtsleiter

Hans-Jürgen Best
Geschäftsbereichsvorstand