

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5/10 „Kupferdreher Str. 125/137“

Begründung

Stadtbezirk: VIII

Stadtteil: Kupferdreh

Fassung vom

Verfahrensstand: Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 8 i. V. m. § 13 Abs.3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung



BKR Essen

Werdener Markt 2, 45239 Essen

Tel. 0201-491573 Fax 494117

in Zusammenarbeit mit:

Amt für Stadtplanung und Bauordnung

The logo for Stadt Essen is a dark blue square with the words 'STADT' and 'ESSEN' written in white, bold, sans-serif capital letters. 'STADT' is on the top line and 'ESSEN' is on the bottom line.

Inhalt

I.	Räumlicher Geltungsbereich	2
II.	Planungsrechtliche Situation	3
1.	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	3
2.	Bebauungspläne	3
III.	Anlass der Planung	4
IV.	Verfahren	5
1.	Art des Bebauungsplanes	5
2.	Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB	5
3.	Nachweis der Voraussetzungen zur Anwendung von § 13a BauGB	5
V.	Bestandsbeschreibung	7
1.	Städtebauliche Situation	7
2.	Verkehr	7
3.	Nahversorgung	8
4.	Entwässerung	9
5.	Topografie / Boden / Altlasten	9
6.	Bergbau	10
7.	Kampfmittel	10
VI.	Städtebauliches Konzept	11
1.	Beschreibung des Planentwurfs	11
2.	Auswirkungen der Planung	12
VII.	Planinhalte	14
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
2.	Landesrechtliche Festsetzungen	18
2.1	Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW	18

3.	Hinweise	18
3.1	Durchführungsvertrag	18
3.2	Gutachten	18
3.3	Baumschutz	18
3.4	Umgang mit dem Oberboden	19
3.5	Kampfmittel	19
3.6	Bergbau	19
VIII.	Städtebauliche Kenndaten	20
IX.	Umweltauswirkungen	21
1.	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung	21
2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	22
3.	Schutzgut Boden	23
4.	Schutzgut Wasser	23
5.	Schutzgut Luft	23
6.	Schutzgut Klima	24
7.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	24
X.	Bodenordnung	25
XI.	Entwicklung aus dem RFNP	26
XII.	Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	27
XIII.	Kosten und Finanzierung	28

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,85 ha große Plangebiet liegt im Bezirk VIII, Stadtteil Kupferdreh und wird maßgeblich begrenzt durch

- die Kupferdreher Straße im Westen;
- eine öffentliche Grünfläche im Norden;
- eine Schwimmhalle im Osten;
- das Grundstück Kupferdreher Straße 141-143 im Süden.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Kupferdreh Flur 21 die Flurstücke 127, 147, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156 und 157 sowie teilweise die Flurstücke 110 und 123.

Der nachstehend abgebildete Geltungsbereich ist durch entsprechende Signatur im Plan eindeutig dargelegt.

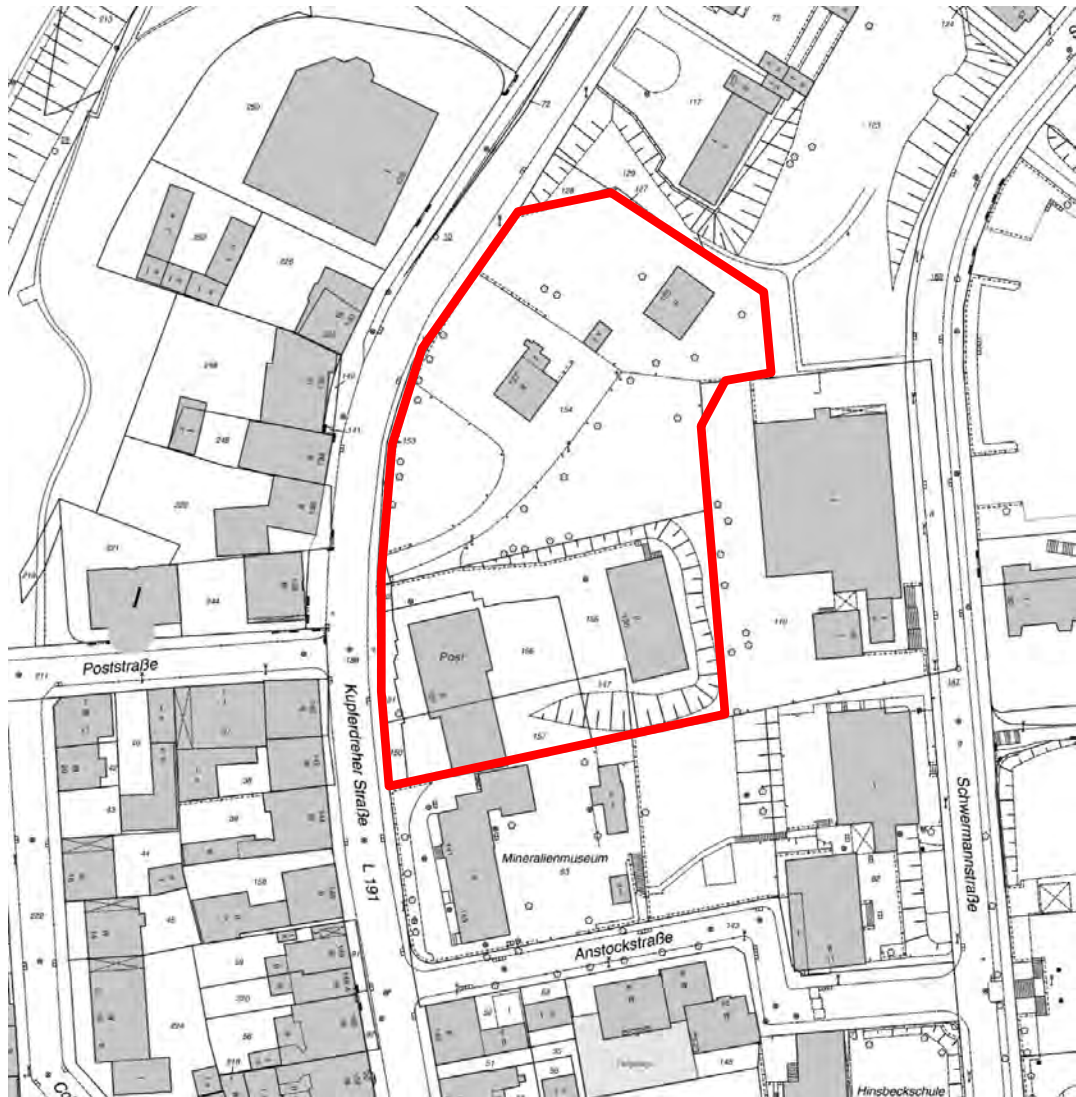


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

II. Planungsrechtliche Situation

1. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr (Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen) ist am 03.05.2010 wirksam geworden. Er übernimmt seitdem für die beteiligten Städte gleichzeitig die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes und des Regionalplans. Insofern wird für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sowohl die flächennutzungsplanerische Darstellung als auch die regionalplanerische Festlegung des RFNP benannt.

Die Anwendung des RFNP als Entwicklungsrahmen für die verbindliche Bauleitplanung hat sowohl dem rechtlichen Rahmen des Entwicklungsgebotes des BauGB als auch den raumordnerischen Regelungen im Hinblick auf die Funktion des RFNP als Regionalplan Rechnung zu tragen. Durch den beim Regionalen Flächennutzungsplan vorgegebenen Maßstab von 1:50.000 und der daraus resultierenden Darstellungsschwelle von 5 ha, auf der Grundlage der TK 50, können in der verbindlichen Bauleitplanung neben den ihnen nach BauNVO zugeordneten Baugebieten auch andere Flächen unterhalb der Darstellungsschwelle entwickelt werden, wenn der Charakter der Baufläche in Funktion und Wertigkeit gewahrt bleibt und Anforderungen des Immissionsschutzes bzw. das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme dem nicht entgegen stehen. Eine geringfügige Verschiebung von Grenzen benachbarter Nutzungsdarstellungen als abweichende Konkretisierung ist allgemein möglich, soweit die Grundkonzeption des Planes gewahrt bleibt.

Neben den zeichnerischen Darstellungen und Festlegungen umfasst der Textteil des RFNP formulierte Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die in nachgelagerten Planverfahren zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 05/10 „Kupferdreher Str. 125/137“ auf flächennutzungsplanerischer Ebene „Gemischte Baufläche“ und ein kleinerer Teil Wohnbaufläche sowie auf regionalplanerischer Ebene „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

Bezogen auf die vorgesehene Nutzung ist die Planung aus den Darstellungen des RFNP entwickelt.

2. Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29/70 „Schwermannstr., Kupferdreher Str.“. Hier sind Baugrundstücke für den Gemeinbedarf festgesetzt, im nördlichen Teil mit der Zweckbestimmung Evangelisches Gemeindezentrum, im südlichen Teil mit der Zweckbestimmung Post. Östlich des Planbereichs grenzt ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Hallenbad an, von dem eine Teilfläche des Flurstücks 110 in den Planbereich einbezogen wird.

III. Anlass der Planung

Eine Grundstücksgesellschaft beabsichtigt auf dem Grundstück an der Kupferdreher Straße 125/137 die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit ca. 900 m² Verkaufsfläche. Das Grundstück steht noch im Eigentum der ev. Kirche und ist mit zwei Wohnhäusern bebaut, deren Nutzung ausläuft. Der Planbereich liegt gemäß Masterplan Einzelhandel 2011 der Stadt Essen im Stadtteilzentrum C Kupferdreh; insofern erfolgt die Ansiedlung des Lebensmittelmarkts an einem integrierten Standort.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 1972 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 29/70 „Schwermannstr., Kupferdreher Str.“; hier ist i. W. im nördlichen Teil ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Evangelisches Gemeindezentrum“ und im südlichen Teil ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Post“ festgesetzt. Diese städtebaulichen Ziele werden heute nicht mehr weiterverfolgt.

Das kirchliche Gemeinbedarfsgrundstück stellt eine der seltenen Potentialflächen für die Entwicklung des Einzelhandels in integrierter Lage dar. Das Ortsteilzentrum Kupferdreh kann dadurch auch im Sinne der Nahversorgung nachhaltig gestärkt werden.

Zur Umsetzung der neuen städtebaulichen Planung ist es notwendig, das geltende Baurecht zu ändern. Die städtebaulichen Ziele sind der Neubau eines Lebensmittelmarktes, der der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche dient, sowie die Änderung der Festsetzung „Baugrundstück für den Gemeinbedarf / Post“ in Mischgebiet für eine längerfristige Fortentwicklung des Ortsteils.

Entsprechend der vorgefundenen Nutzungsstruktur entlang der Kupferdreher Straße kann hier künftig eine Bebauung mit Wohnungen, stadtteilbezogenem Einzelhandel und nicht störendem Gewerbe erfolgen. Das Wohnen in zentraler Lage stärkt die örtlichen Infrastrukturen und stützt als Mantelbevölkerung den Einzelhandel.

Das Bauleitplanverfahren wurde am 18.03.2010 in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) in das Arbeitsprogramm aufgenommen.

IV. Verfahren

1. Art des Bebauungsplanes

Das Planungsrecht soll in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 12 BauGB) nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren geschaffen werden. Die dabei entstehenden Kosten einschließlich der Kosten der Gutachten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Zur Sicherung der Realisierung des Vorhabens sowie der Kostenübernahme der Planungs- und Erschließungskosten hat der Vorhabenträger mit der Stadt Essen einen Verpflichtungsvertrag geschlossen. Vor dem Satzungsbeschluss wird noch der Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Investor verpflichtet, das geplante und abgestimmte Projekt in einer vereinbarten Zeit, auf seine Kosten, zu realisieren.

2. Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB

Das Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB entspricht den Regelungen für Bebauungspläne der Innenentwicklung in der seit dem 01.01.2007 geltenden Fassung des Baugesetzbuchs.

Von der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 (formelle Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (formelle Behördenbeteiligung) wird abgesehen. Auf § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr.1 wird verwiesen.

Im beschleunigten Verfahren entfallen folgende Verfahrensbestandteile:

- die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- der Umweltbericht nach § 2a BauGB und
- die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eintreten (§ 4c BauGB), erfolgt im beschleunigten Verfahren ebenfalls nicht.

Gleichwohl sind sämtliche Umweltbelange in die Abwägung eingestellt.

3. Nachweis der Voraussetzungen zur Anwendung von § 13a BauGB

Das zu überplanende Gebiet liegt innerhalb des Siedlungsbestandes. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5/10 „Kupferdreher Str. 125/137“ dient dazu, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der seitens des Vorhabenträgers geplanten Bebauung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu schaffen. Durch die Nutzbarmachung der teilweise brachliegenden Fläche und der damit einhergehenden Möglichkeit der Nutzung vorhandener Erschließungsstrukturen wird eine nachhaltige Innenentwicklung gefördert.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 8.465 m². Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl bzw. einer Grundfläche wird die maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO begrenzt. Die Festsetzungen erlauben eine

überbaute Fläche von maximal 4.200 m². Damit wird der Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² deutlich unterschritten. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist daher nicht erforderlich.

Die Stadt Essen führt parallel keine weiteren Verfahren zur Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen durch, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren zu sehen sind und durch die eine kumulative Wirkung mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5/10 erfolgen könnte.

Durch dezidierte Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wird gewährleistet, dass die Zulässigkeit von Vorhaben mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht begründet wird.

Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind im Gebiet sowie im Umfeld nicht vorhanden und somit von der Planung nicht betroffen.

Somit sind alle Voraussetzungen zur Anwendung von § 13a BauGB erfüllt.

V. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Die Kupferdreher Straße liegt im hier Nord-Süd-Richtung verlaufenden Ruhrtal, am Fuß des niederbergischen Landes; dementsprechend steigt das Plangebiet von Westen nach Osten steil an. In diesem Bereich bildet die Kupferdreher Straße das Rückgrat des Stadtteilzentrums Kupferdreh.

Westlich des Plangebietes, entlang der Kupferdreher Straße, grenzt überwiegend eine gemischte Bebauung mit Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschossen und Wohnnutzungen in den Obergeschossen an. Im Norden verbindet eine kleine Grünanlage die Kupferdreher Straße mit der östlich höher liegenden Schwermannstraße. Daran schließen sich nach Norden ein Gewerbebetrieb sowie weitere Wohnhäuser an. Östlich oberhalb des Plangebiets liegt das Hallenbad an der Schwermannstraße. Südlich, in einem denkmalgeschützten ehem. Schulbau, befindet sich das Mineralien-Museum. Das Mineralien-Museum besteht seit 1984 in Essen-Kupferdreh als Außenstelle des ehemaligen Ruhrlandmuseums.

Das 8.465 qm große Plangebiet liegt zurzeit ca. 4 bis 8 m oberhalb der Kupferdreher Straße, ist stark durchgrünt und wird durch eine Schwergewichtsstützmauer zur Kupferdreher Straße gesichert. Das Grundstück des geplanten Lebensmittelmarktes diente der ev. Kirchengemeinde als Gemeindezentrum; davon sind zwei nur noch teilweise bewohnte Wohngebäude erhalten, die aufgegeben werden sollen. Größere Teile des Grundstücks liegen brach, genauso ein nicht mehr bewirtschafteter Garten. Das Grundstück wird heute über eine steile private Zufahrt im Süden von der Kupferdreher Straße erschlossen. Im Norden ist es fußläufig über die angrenzende öffentliche Grünfläche und die vorhandene Treppenanlage an die Kupferdreher Straße sowie an die östlich gelegene Schwermannstraße angebunden.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich die Flächen der ehemaligen Bundespost. Das ehem. Postamt direkt an der Kupferdreher Straße steht nicht mehr im Eigentum der Post AG, wird aber noch übergangsweise von dieser als Postfiliale genutzt. Das Gebäude östlich im Hintergelände des ehem. Postamtes wird heute von der Telekom genutzt.

2. Verkehr

Die Kupferdreher Straße fungiert als Hauptverkehrsstraße und ist die wesentliche Erschließungs- und Verbindungsstraße in Kupferdreh. Sie ist mit ca. 10.600 bzw. 12.240 Kfz/24 Std. südlich bzw. nördlich der Einmündung Poststraße belastet (Stadt Essen 2010).

Die Poststraße erhielt aufgrund von Netzveränderungen im Kupferdreher Straßennetz eine deutlich höhere Verkehrsbedeutung, weshalb der Knoten Kupferdreher Straße / Poststraße neu ausgebaut wurde.

Nur ca. 120 m westlich verläuft die Trasse der Autobahn A 44, in einer Entfernung von 1,2 km befindet sich im Norden die nächste Anschlussstelle. Damit ist das Plangebiet an das örtliche, regionale und überregionale Straßennetz gut angebunden.

Auf der Kupferdreher Straße verkehren während der Hauptverkehrszeit die Buslinien 141 (Heisingen Baldeneysee – Hattingen, 30 Min.), 155 (Essen Marienbergstraße – Gelsenkirchen Achternbergstraße, 20 Min.), 177 (Essen Steele S – Velbert Nierenhof Busbahnhof, 20 Min./Sa 15 Min.) sowie 154; nachts hält dort auch der Nachtexpress. Die Haltestelle Poststraße ist nur wenige Meter entfernt. Über diese Linien sind die zentralen Umsteigepunkte Kupferdreher Markt und Kupferdreh Bf. und damit verschiedene Stadtteilbereiche leicht erreichbar.

3. Nahversorgung

Der Planbereich liegt gemäß Masterplan Einzelhandel 2011 im Stadtteilzentrum C Kupferdreh; insofern erfolgt die Ansiedlung des Lebensmittelmarkts an einem integrierten Standort. Die C-Zentren dienen gemäß Masterplan Einzelhandel in erster Linie der Einzelhandelsversorgung des Stadtteils, hier sind neben der Nahversorgung auch periodische Bedarfe zu decken.

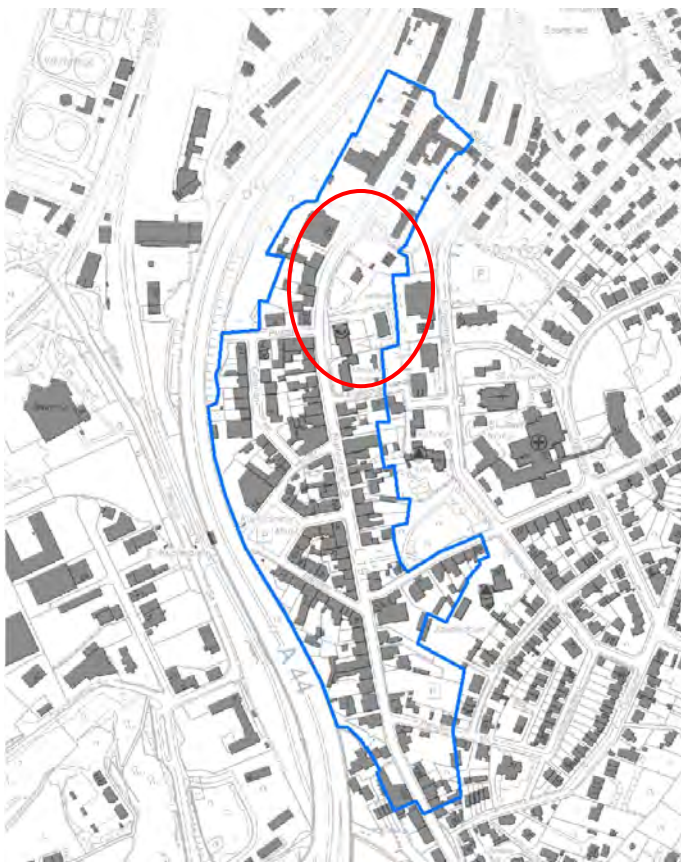


Abb. 2: Auszug Nahversorgungskonzept, Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen 2011

Der Masterplan Einzelhandel 2011 formuliert, dass in C-Zentren großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in stadtbezirksgerechter Dimensionierung bis maximal 2.500 m² Verkaufsfläche möglich sind. Von der Großflächigkeit des Vorhabens sind also keine negativen, sondern positive Effekte zu erwarten.

In dem zugrundeliegenden Einzelhandelsgutachten (Acocella 2009) wird Kupferdreh als ein C-Zentrum mit einem ausgewogenen Einzelhandelsangebot charakterisiert. In Kupferdreh wurden 2009 insgesamt 8.350 m² Verkaufsfläche im Einzelhandel erhoben, davon

- 4.150 m² mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- 3.300 m² mit zentrenrelevanten Sortimenten und
- 925 m² mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Der nahegelegene Stadtteil Heisingen weist mit 4.050 m² nahversorgungsrelevantem Einzelhandel eine vergleichbare Nahversorgung mit Lebensmitteln wie Kupferdreh auf.

4. Entwässerung

In der Kupferdreher Straße liegt ein Mischwasserkanal, über den die Entwässerung möglich ist. Im Plangebiet liegen bereits zwei Anschlüsse.

Die gesetzliche Grundpflicht zur Versickerung oder Verrieselung von Niederschlagswasser nach § 51a LWG (ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung) gilt hier auf Grund früherer Bebauung nicht. Eine Versickerung kommt hier auch wegen der Hanglage und der Gefahr eines Wasseraustritts an der Stützmauer nicht in Betracht. Aufgrund eines Mangels an Versickerungsflächen auf dem Grundstück muss das überwiegende Anteil des Niederschlagswasser in die Kanalisation eingeleitet werden, lediglich auf unbefestigten Flächen und den mit Ökopflaster belegten Stellplätzen kann Niederschlagswasser versickern.

5. Topografie / Boden / Altlasten

Das Baugelände liegt im östlichen Bereich etwa auf der Höhenkote von 67,00 m üNN (über Normalnull); im westlichen Bereich (zur Kupferdreher Straße) etwa auf der Höhenkote von 62,50 m üNN. Somit besteht im heutigen Gelände in west-östlicher Richtung eine Höhendifferenz von ca. 4,50 m.

Das Büro für Geotechnik Michael Clemens + Ingenieure führte 2009 zur Erkundung des Baugrundes und zur Abschätzung der Tragfähigkeit des Untergrundes Rammkern- bzw. Rammsondierungen an verschiedenen Punkten im Baugebiet mit einer Tiefe zwischen 1,50 m und 6,00 m unter derzeitiger Geländeoberkante durch. Die Untersuchung ergab folgende Ergebnisse: Zunächst steht aufgefüllter Boden, bestehend aus Wald- bzw. Oberboden, in einer Stärke von bis zu 0,90 m an. Unterhalb dieses Waldbodens wurde in Teilbereichen ebenfalls noch aufgefüllter Boden, bestehend aus steinigem Hangschutt, Ziegelresten, Schluff und Kies, bis in Tiefen zwischen 1,50 bis 2,70 m unter Geländeoberkante angetroffen. Bei dieser Auffüllung handelt es sich vermutlich um eine Geländeauffüllung, die im Zuge der Stützwandhinterfüllung und Bebauung hier aufgetragen worden ist. Unterhalb des aufgefüllten Bodens wurde einheitlich stark sandiger, zum Teil kiesiger Schluffboden (Löss, Lösslehm) und sandiger, kiesiger, steiniger Schluff (Hangschutt) angetroffen. Bei einer Rammkernsondierung im Norden des Baugebietes steht ab einer Tiefe von 4,20 m unter Geländeoberkante Mittelsand an.

Die Fläche ist nicht im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen erfasst und somit unauffällig. Auch die Entnahme der Bodenproben im Rahmen der Baugrunduntersuchung ergab bezüglich der organoleptischen Ansprache (Aussehen, Farbe, Geruch und Beschaffenheit) keine besonderen Verdachtsmomente für chemische Verunreinigungen.

6. Bergbau

Im Bereich des Plangebietes sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten. Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Prinz Friedrich“. Außerhalb, ca. 30 m westlich der Fläche, ist ein ehem. Stollenmundloch verzeichnet. Der Stollen verläuft im südwestlichen Teil unter den bebauten Teil des Plangebietes. Über eine Verfüllung und Sicherung des Stollens bestehen keine Erkenntnisse.

Nach den Grubenbildern ist im Bereich der Planfläche kein heute noch einwirkungsrelevanter tages-/oberflächennaher Bergbau umgegangen.

Im Bereich der Bebauungsplanfläche treten Steinkohleflöze an die Tagesoberfläche. Mit einer Mächtigkeit von unter 0,2 m gelten sie nicht als abbauwürdig.

7. Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung war nicht möglich, weshalb Kampfmittelbefunde nicht ausgeschlossen werden können. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Bei Aushubarbeiten wird eine schichtweise Abtragung um 0,5 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs auf Veränderungen empfohlen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Essen zu benachrichtigen.

VI. Städtebauliches Konzept

1. Beschreibung des Planentwurfs

Der Vorhabenträger beabsichtigt auf dem Grundstück an der Kupferdreher Straße die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit ca. 900 m² Verkaufsfläche und dazugehörigen Pkw-Stellplätzen. Der Einzelhandel soll den Verkauf von Lebensmitteln, Tabakwaren, Textilien, Kosmetika, Wasch- und Putzmitteln, frei verkäuflichen Arzneimitteln, Artikeln aller Art und Aktionswaren umfassen.

Das Plangebiet liegt oberhalb der Kupferdreher Straße, ist stark durchgrünt und wird durch eine Bruchsteinmauer zur Kupferdreher Straße abgefangen. Diese Bruchsteinmauer wird teilweise erneuert, da die Kupferdreher Straße im Kreuzungsbereich zur Anlage von Abbiegespuren aufgeweitet werden soll. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten soll der Parkplatzbereich im Mittel um ca. 2 m abgesenkt werden.

Der geplante Lebensmittelmarkt wird in eingeschossiger Bauweise mit Flachdach und ohne Unterkellerung ausgeführt. An der Nordostseite ist die Errichtung einer Lkw-Anlieferungsrampe zum Beliefern der Filiale vorgesehen. Der Baukörper wird aus städtebaulichen Gründen auf dem Grundstück so angeordnet, dass ein kleiner Teil der Planung auf dem benachbarten Grundstück der Stadt Essen liegt, das vom Vorhabenträger angekauft wurde. Für die Errichtung des geplanten Bauvorhabens wird die vorhandene Altbebauung einschließlich der Kellerräume vollständig abgebrochen, der alte Baumbestand wird wegen der veränderten Höhenverhältnisse vollständig gerodet.

Die Zufahrt von der Kupferdreher Straße soll auf eine lichte Breite von mind. 9 m verbreitert werden, um die Zu- und Abfahrt von / nach allen Fahrtrichtungen zu ermöglichen. Zu diesem Zweck wird die Zufahrt, unter Einbeziehung der Zufahrten zum Telekomgrundstück und dem ehem. Postgrundstück, mit dem Knoten Kupferdreher Straße / Poststraße verknüpft werden.

Die Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes wurde so geplant, dass Fußgänger und vor allem Kinder ausreichend vor dem Pkw-Verkehr geschützt werden. So wird der Eingangsbereich durch Poller von der Fahrspur abgetrennt. Eine Verlegung des Eingangsbereiches ist aufgrund der standardisierten Gebäudeaufteilung, eine Verlegung der Zufahrt aus örtlichen Gründen nicht möglich.

Das erarbeitete Verkehrsgutachten geht von einem Verkehrsaufkommen von rd. 170 Kunden und Besucher je 100 m² Verkaufsfläche und Tag aus. Bei den hier vorgesehenen 900 m² sind demnach täglich insgesamt rd. 1.500 Kunden und Besucher zu erwarten. Aufgrund der umliegenden Wohnbebauung und der bestehenden Erreichbarkeit des Standortes mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist von einer Kraftfahrzeugnutzung von 70% auszugehen. Unter Berücksichtigung eines Besetzungsgrades im Einkaufsverkehr von 1,3 Personen/Pkw muss hier insgesamt täglich mit 820 bis 830 einfahrenden und der gleichen Zahl an ausfahrenden Fahrzeugen gerechnet werden.

Da die Zufahrten zu den Stellplätzen des Lebensmittelmarktes und des Postgebäudes zusammengefasst werden, erhöht sich die Summe der in diesen Knotenpunkt einfahrenden Ströme um 12,8% auf zukünftig 1.250 Kfz/h. Eine leistungsgerechte

Verkehrsabwicklung in dem Knoten ist damit nach Aussage des Gutachters (IGS Stolz 2010) möglich.

Das Grundstück bleibt weiterhin fußläufig über den bestehenden Weg (einschl. Treppenanlage) in der Grünverbindung zwischen der Kupferdreher Straße und der Schwermannstraße angebunden.

Die unbebauten, nicht durch Zuwegung oder Parkplatz genutzten Grundstücksteile werden begrünt. Der Umfang der Begrünung sowie Anzahl und Standort der geplanten Bäume wird im Durchführungsvertrag verbindlich festgelegt; Baumscheiben im Parkplatzbereich erhalten mindestens eine Fläche von 1,20 x 1,20 m. Die Stellplätze werden mit Ökopflaster belegt, um eine Teilversickerung zu ermöglichen. Aus schallschutztechnischen Gründen müssen die eigentlichen Fahrflächen mit Asphalt belegt werden.

Im südlichen Teil wird die nicht mehr den heutigen Anforderungen gerecht werdende Gebietsausweisung „Fläche für Gemeinbedarf / Post“ in Mischgebiet geändert. Die Festsetzungen orientieren sich dabei am Bestand unter Berücksichtigung der Lage zum südlich anschließenden Baudenkmal.

2. Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind in dem Kapitel IX. Umweltauswirkungen gesondert und ausführlich beschrieben.

Die Planung ist nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand mit den folgenden Auswirkungen verbunden:

Nahversorgung

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Stadtteilzentrum C leistet einen Beitrag zur Verbesserung der Stadtteil- und Nahversorgung im Stadtteil Kupferdreh. Der Lebensmittelmarkt ist auf Grund seiner geplanten Verkaufsfläche von ca. 900 m² zwar als großflächiger Einzelhandelsbetrieb anzusehen, von ihm sind jedoch nach Art (Lebensmittelmarkt), Lage (im Stadtteilzentrum) und Umfang (innerhalb der im Masterplan bezeichneten Größe) keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten. Seine Lage in einem C-Zentrum stützt vielmehr das vorhandene Zentrensystem der Stadt Essen und entspricht damit auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Insofern zählt der atypische Betrieb auch nicht zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die nach § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Sonder- oder Kerngebieten zulässig sind. Daher entspricht es auch den Intentionen des Masterplans Einzelhandel, im zentralen Versorgungsbereich des C-Zentrums zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in großflächigem Umfang (bis 2.500 m² Verkaufsfläche) zuzulassen.

Verkehr

Bei Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Plangebiet ist trotz der günstigen Lage zur umliegenden Wohnbebauung und der guten Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personennahverkehr damit zu rechnen, dass täglich 820 Kunden mit dem Kraftfahrzeug auf die Stellplatzanlage einfahren und die gleiche Zahl wieder ausfährt. Für einen zufriedenstellenden Verkehrsablauf ist die Zufahrt zum Lebensmittelmarkt mit der direkt daneben liegenden Zufahrt zu den Stellplätzen des ehemaligen Postgebäudes zusammenzufassen und als vierten Knotenpunktsarm in

die Signalregelung des Knotenpunktes Kupferdreher Straße / Poststraße einzubinden. Insgesamt zeigt sich, dass bei Erweiterung der bestehenden Signalanlage an diesem Knotenpunkt auch zukünftig die Qualität des Verkehrsablaufs mit „gut“ zu bewerten ist.

Der Lebensmittelmarkt in integrierter Lage kann hier zwar im Stadtteilzentrum zu mehr Verkehr führen, kann jedoch periphere Standorte von Verkehr entlasten und dazu beitragen, dass auch nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer eine bessere Nahversorgung erhalten. Die mit der Planung verbundene Zunahme des Fahrverkehrs an dem Standort lässt sich bei einer Zusammenfassung der Zufahrten von Post und Lebensmittelmarkt über das bestehende Straßennetz abwickeln.

Baustruktur

Es sind mit Realisierung der Planung relevante Beeinträchtigungen des menschlichen Lebensraums nur insofern zu erwarten, als die beiden leergezogenen Wohnhäuser des Alteigentümers beseitigt werden.

Infrastrukturen

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf eine in der Kupferdreher Straße liegende Ferngasleitung mit Schutzstreifen.

Ein im geplanten Zufahrtbereich liegender Kabelkanal der Telekom ist zu beachten.

VII. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) wird das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ im zentralen Versorgungsbereich eines C-Zentrums dargestellt. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf dieser Fläche entspricht der Zielsetzung der Stärkung von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel. Auch die ansässige Post und Telekom dienen dem zentralen Versorgungsbereich. Daher wird im nördlichen Plangebiet von den Möglichkeiten des § 12 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht und abweichend vom § 9 BauGB ein Einzelhandelsgebiet (VEP: Lebensmittelmarkt) festgesetzt, während im südlichen Plangebiet aufgrund auch der gegebenen Gebietscharakteristik Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt werden. Eine Festsetzung als Kerngebiet (MK) ist in Essen nur bei A- und B-Zentren denkbar. Perspektivisch soll mit der MI-Festsetzung auch die Wohnfunktion im Ortsteilzentrum ermöglicht und gestärkt werden.

In dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) werden drei Baufelder bereitgestellt:

Im nördlichen Baufeld, in dem ein Lebensmittelmarkt geplant ist, sind gemäß Masterplan in dem mit „Einzelhandelsgebiet“ bezeichneten Teilgebiet zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sowie nicht zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe bis zu 2.500 qm Verkaufsfläche mit Bedeutung für den Stadtbezirk zulässig. Als Maße der baulichen Nutzung werden in Anlehnung an die gegenüberliegende Straßenrandbebauung eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine max. Geschossflächenzahl von 0,8 bei einer zweigeschossigen Bauweise festgelegt.

Für die südlichen Baufelder MI1 und MI2 werden wegen der höhengleichen Lage zur Kupferdreher Straße und in Anlehnung an den Bestand andere Maße der baulichen Nutzung festgesetzt. Für das Baufeld MI1 werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Die Zahl der Geschosse als Höchstmaß beträgt zwei Vollgeschosse, um das südlich angrenzende unter Denkmalschutz stehende Gebäude in seiner Funktion und Wirkung nicht zu beeinträchtigen. Im Baufeld MI2 werden eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Die Zahl der Geschosse als Höchstmaß beträgt drei Vollgeschosse, die dem Bestand entspricht. Hier wird ein entsprechender Abstand zum Baudenkmal eingehalten.

In den beiden Baufeldern MI1 und MI2 sind nur Flachdächer zulässig. Diese Festsetzung erfolgt unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung.

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

In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind die sonst gemäß sowie § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Wettbüros, Sexshops und -kinos, Peepshows, Stripteaseshows, Eroscenter, Swingerclubs sowie Bordelle und vergleichbare Nut-

zungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird hier nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten begründet sich hier durch die Lage im zentralen Versorgungsbereich, der vorrangig Einzelhandelsnutzungen und Wohnungen vorbehalten bleiben soll und nicht gewerblich geprägt ist, die Nachbarschaft zu dem unter Denkmalschutz stehenden Mineralienmuseum sowie durch die Nähe zu Kindergarten und Schwimmbad in der Schwermannstraße, die beide von Kindern besucht werden. Der Ausschluss der Bordelle und ähnlicher Nutzungen ist ferner in der Verhinderung von trading-down-Effekten begründet, ferner soll einer künftigen Entwicklung des Wohnens im Stadtteilzentrum eine stärkere Chance gegeben werden, die nicht gleich durch die ausgeschlossenen Nutzungen geschmälert werden soll.

Aus den genannten Gründen werden die in § 6 Abs. 3 ausnahmsweise genannten Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen gem. § 23 BauNVO wird eine flexible bauliche Nutzung ermöglicht. Die westliche Baugrenze im MI1 orientiert sich dabei an dem vorhandenen Baukörper, die weiteren Baugrenzen im Bereich MI1 / MI2 nehmen Bezug auf die Festsetzungen des noch geltenden Planungsrechtes.

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

Die Zufahrt von Westen von der Kupferdreher Straße wird mit der Zufahrt zum südlich gelegenen Telekom-Gebäude zusammengelegt. Dazu wird die Zufahrt auf eine lichte Breite von 9,25 m verbreitert, um einen reibungslosen Verkehrsabfluss zu gewährleisten und die Zu- und Abfahrt von und in alle Fahrtrichtungen zu ermöglichen. Die neue gemeinsame Zufahrt wird mit dem bestehenden Knotenpunkt Kupferdreher Straße / Poststraße verknüpft, um einen lichtsignalgesteuerten Vollknoten gegenüber der Poststraße auszubilden.

Des Weiteren wird die Kupferdreher Straße auf der östlichen Seite um ca. 3 bis 5 m für Abbiegerspuren verbreitert, um den ein- und ausbiegenden Verkehr besser abwickeln zu können.

1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen zulässig. Damit werden die zur Erschließung der Grundstücke erforderlichen Flächen und die Vorgärten von Stellplätzen freigehalten.

1.6 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und/ oder b BauGB)

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 Baumbete müssen mindestens 1,2 m x 1,2 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

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

1.7 Immissionsschutz

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

Es sind Beeinträchtigungen von Mischnutzungen im MI1 insbesondere durch Gewerbelärm zu erwarten. Ein Schallgutachten (Ingenieurbüro Rüdiger Jürgensen 2011), das die Beeinträchtigung durch den Lebensmittelmarkt und seine Parkplatzgeräusche prüfte, kam zu folgenden Ergebnissen:

- An keinem der durch Wohnnutzungen geprägten Immissionspunkte in der Umgebung ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie der Maximalpegel zu erwarten.
- Die Immissionsrichtwerte werden deutlich, an fast allen Immissionsorten um mindestens 6 dB (A), unterschritten, womit auch die Vorbelastung ausreichend berücksichtigt ist.
- Einzige Ausnahme ist die nördliche Fassade im MI1 gegenüber der Zufahrt, wo die Immissionswerte nur um 3 dB (A) unterschritten werden. Unter Berücksichtigung einer Vorbelastung durch andere Quellen empfiehlt der Gutachter hier eine passive Schallschutzmaßnahme mit dem Lärmpegelbereich II.

Dieser Empfehlung wird mit dem Bebauungsplanentwurf gefolgt und entsprechende Maßnahmen werden festgesetzt.

Unmittelbar entlang der Baugrenzen sind als jeweiliger ungünstigster Realisierungsfall entsprechende Außenlärmpegel und daraus abgeleitete Lärmpegelbereiche durch das Gutachten ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt worden. Danach sind für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die nachstehenden Anforderungen des jeweiligen im Plan festgesetzten Lärmpegelbereiches II der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – zu erfüllen.

In der Festsetzung wird klargestellt, dass es sich um den ungünstigsten Fall, nämlich um die Errichtung des Gebäudes unmittelbar auf der Baugrenze handelt, also am nächst gelegenen Ort zur Schallquelle mit der höchsten Anforderung an das Schalldämmmaß. Wird von der Baugrenze abgerückt und geht mit dem größeren Abstand ggf. eine Minderung des Außenpegels einher oder können durch andere

Maßnahmen wie z.B. Grundrissanordnung, Baukörperstellung und Fassadengestaltung Pegelminderungen erreicht werden, können geringere Schalldämmmaße der Außenbauteile erforderlich werden. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Bei Realisierung der festgesetzten bzw. nachgewiesenen Bauschalldämmmaße werden Innenraumpegel für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. von 26 – 30 dB(A) sowie für Büroräume u.ä. von 26 – 35 dB(A) erreicht. Durch Einhaltung dieser Innenraumpegel wird sicher gestellt, dass in den Gebäuden keine Kommunikations- und Schlafstörungen auftreten.

Der Bebauungsplan setzt somit fest:

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit Symbol gekennzeichneten Baugrenzen und denen zuzuordnenden Gebäudeseiten erforderlich. Unmittelbar entlang der Baugrenzen muss als ungünstigster Realisierungsfall die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – erfüllen.

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	Schalldämmmaß für Büroräume u.ä.
II	30 dB(A)	30 dB(A)

Durch Abrücken von der Baugrenze, Baukörperstellung, Grundrissanordnung und Fassadengestaltung ist eine Reduzierung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zulässig, wenn die erforderliche Pegelminderung erreicht wird.

Ferner wurde im Schallgutachten eine 1 m hohe Lärmschutzeinrichtung auf der Stützmauer (Brüstungshöhe 1 m) auf einer Länge von 50 m angesetzt. Diese Lärmschutzwand am westlichen Rand des Parkplatzes ist im VEP dargestellt und wird – da sie nur dem Vorhaben dient – im Durchführungsvertrag gesichert.

1.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Im Westen zur Kupferdreher Straße ist das Plangebiet zur Herstellung des Straßenkörpers und zum Blendschutz durch eine Stützmauer abzufangen. Dafür wird am westlichen Rand des Mischgebiets eine 40 cm breite Zone für eine Stützmauer festgesetzt.

1.9 Zulässige Vorhaben (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Landesrechtliche Festsetzungen

2.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW

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

Das Erscheinungsbild einer Stadt wird nicht nur von der Architektur einzelner Gebäude oder Gebäudegruppen, sondern auch von Anlagen bestimmt, die an den Gebäuden angebracht, der Werbung dienen. Solche Anlagen können den architektonischen Gesamteindruck stören, wenn sie ohne Rücksicht auf Gebäude und ihren Charakter ausgebildet sind.

Deshalb wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Werbeanlagen an Stützwänden sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

3. Hinweise

3.1 Durchführungsvertrag

In einem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Essen verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Vorhaben entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan in angemessener Zeit zu realisieren.

3.2 Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Büro für Geotechnik Michael Clemens + Ingenieure (2009): Baugrundgutachten zum Neubau einer ALDI-Filiale in Essen-Kupferdreh. Düsseldorf.
- Dr. Ludescher (2010): Faunistisches Gutachten zum Gelände der geplanten Aldi-Filiale in Essen-Kupferdreh. Bochum.
- IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH (2010): Verkehrliche Untersuchung zur Ansiedlung eines ALDI-Marktes an der Kupferdreher Straße in Essen-Kupferdreh. Projekt A1255. Neuss.
- Ingenieurbüro Rüdiger Jürgensen (2011): Neubau Aldi-Markt Kupferdreher Straße 125 - 127 in Essen. Schalltechnische Berechnungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Essen.
- Bernd Draeger (2010): Baumkataster und Kurz-Gutachten BV ALDI, Kupferdreher Straße 125/127. Essen.

3.3 Baumschutz

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

3.4 Umgang mit dem Oberboden

Zur Bauwerksgründung ist der im Bereich des Baugeländes anstehende Ober- bzw. Waldboden vollständig abzutragen und einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen.

3.5 Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung war nicht möglich, weshalb Kampfmittelbefunde nicht ausgeschlossen werden können. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Bei Aushubarbeiten wird eine schichtweise Abtragung um 0,5 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs auf Veränderungen empfohlen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Essen zu benachrichtigen.

3.6 Bergbau

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten. So wurde im Bereich der Bebauungsplanfläche Steinkohle abgebaut. Ca. 30 m westlich des Planbereiches ist ein ehem. Stollenmundloch verzeichnet. Der Stollen endet im südwestlichen Teil des Plangebietes unter dem ehem. Postgebäude.

VIII. Städtebauliche Kenndaten

	m ²	%
Verfahrensgebiet vorhabenbezogener B-Plan	8.465	100,0
Einzelhandelsgebiet	4.833	57,1
- davon überbaubare Grundstücksfläche	1.967	23,2
Mischgebiete	3.250	38,4
- davon M1	1.719	20,3
- davon M2	1.531	18,1
Verkehrsfläche	382	4,5

Tab. 1 Städtebauliche Kenndaten

IX. Umweltauswirkungen

Da das Planverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird, ist für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Ein Ausgleich ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Im Folgenden werden die wesentlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.

1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Es sind Beeinträchtigungen des menschlichen Lebensraums nur insofern zu erwarten, als die beiden leergezogenen Wohnhäuser des Alteigentümers beseitigt werden.

Es sind Beeinträchtigungen durch Lärm zu erwarten. Die vorhandene Verkehrslärmsituation gemäß Schallgutachten (Jürgensen 2011) zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an der Kupferdreher Straße bereits ohne die Vorhaben teilweise erheblich überschritten werden. Bei dem relativ starken Gesamverkehrsaufkommen steigt der Schallpegel bei einem Betrieb des Lebensmittelmarktes und des Postgebäudes um max. 1 dB an. An keinem der Immissionsorte kommt es zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, so dass dadurch kein Anspruch auf Lärmschutz ausgelöst wird.

Das Schallgutachten zeigte auch, dass die zulässigen Immissionswerte in den angrenzenden Bereichen durch Gewerbelärm eingehalten werden. An der gegenüberliegenden Wohnbebauung an der Kupferdreher Straße werden die von dem Vorhaben ausgehenden Mittelungspegel die Immissionsrichtwerte der TA Lärm größtenteils um mind. 6 dB (A) unterschreiten. Es sind jedoch Beeinträchtigungen von Mischnutzungen an der nördlichen Fassade im MI1 gegenüber der Zufahrt zu erwarten, wo die Immissionswerte nur um 3 dB (A) unterschritten werden. Unter Berücksichtigung einer Vorbelastung durch andere Quellen empfiehlt der Gutachter hier eine passive Schallschutzmaßnahme; dieser Empfehlung wird mit dem Bebauungsplanentwurf gefolgt, indem eine 1 m hohe Schallschutzeinrichtung auf der Stützmauer im VEP dargestellt wird.

Es sind zwei Werbeanlagen oberhalb der Stützmauer geplant; Werbeanlagen an der Stützmauer werden ausgeschlossen. Erhebliche Auswirkungen von zwei Tafeln auf das Ortsbild sind hier wegen der Lage im Stadtteilzentrum, mit einer Fülle anderer Werbeschilder, nicht zu erwarten.

Die Planung sieht vor, dass das Geländeniveau großflächig abgesenkt wird. Weiterhin soll die neue Stützmauer an der Kupferdreher Straße mindestens 1 m über geplantem Geländeniveau ausgebildet werden. Weiterhin wird auf der Stützwand, in einer Länge von 50 m, das notwendige Lärmschutzelement angebracht. Damit ist sichergestellt, dass die Scheinwerfer der Pkw gegen die Brüstung der Stützwand und nicht gegen die gegenüberliegenden Hausfassaden strahlen. Die Beleuchtung der Stellplatzanlage soll so gerichtet werden, dass die umliegende Bebauung nicht beeinträchtigt wird. Ein vertiefendes Lichtimmissionsgutachten erscheint bei dieser Konzeption nicht als erforderlich.

2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Schutzausweisungen nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) liegen hier nicht vor. In der Karte „Schutzwürdige Biotop in NRW“ (LANUV) ist das Plangebiet nicht verzeichnet.

Auf dem Grundstück befinden sich verschiedene Grünstrukturen, insbesondere größere Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Essen unterliegen, sowie Hecken und ein verwilderter Garten. Auf dem Grundstück können aufgrund des Bauvorhabens und der topografischen Situation keine Bäume erhalten werden. Für die Beseitigung der nach Baumschutzsatzung der Stadt Essen geschützten Bäume sind Ersatzpflanzungen erforderlich, die im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt werden.

Es stehen verschiedene Gehölze auf dem Grundstück, sowohl Arten der potentiell natürlichen Vegetation, nicht heimische Arten wie auch Obstbäume. An Strauchwerk gibt es u. a. Eiben und roten Hartriegel. Vereinzelt finden sich auch Hochstaudenfluren mit Brennessel.

Die Vegetationsstruktur lässt nicht auf das Vorkommen von besonders schutzwürdigen Vogelarten schließen.

Hinsichtlich des Artenschutzes ist das Plangebiet dem Lebensraumtyp Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen zuzuordnen (LANUV, www.naturschutzfachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz). Für diesen Lebensraumtyp sind im Messtischblatt 4508 (Essen) folgende planungsrelevante Arten mit einem Hauptvorkommen oder Vorkommen genannt (Zugriff 30.11.2009):

Hauptvorkommen: Kreuzkröte, Zwergfledermaus

Vorkommen: Großer Abendsegler, Wasserfledermaus, Zweifarbfledermaus, Geburtshelferkröte, Kleiner Wasserfrosch, Zauneidechse; von den Vögeln v.a. Gartenrotschwanz, Kleinspecht, Nachtigall, Pirol, Rauchschwalbe, Schleiereule, Turmfalke, Turteltaube.

Zur Erfassung geschützter Arten im Planbereich wurde ein faunistisches Gutachten (Dr. Ludescher 2010) erstellt, das sich dem Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen und Käfern widmet. Im Hinblick auf die vorhandenen Strukturen des Plangebiets sieht der Gutachter hier folgende planungsrelevante Arten /-gruppen kleinflächiger Waldareale als Untersuchungsgegenstand an: Nachtigall, Fledermäuse und Eremit.

Bei den gutachterlichen Begehungen und Untersuchungen wurden im Spätherbst 2009 und März 2010 eine Reihe von weit verbreiteten Vogelarten beobachtet, wie Kohl- und Blaumeise, Sumpfmehle, Gartenbaumläufer, Amsel, Singdrossel, Zilpzalp und Mönchsgrasmücke. Für die Nachtigall als planungsrelevante Art ergaben sich keine unmittelbaren Anhaltspunkte für ein Vorkommen im Planungsareal, da zu wenig dichtes Gebüsch vorhanden ist und eine Anbindung zur Flussaue fehlt. Eine recht hohe Wertigkeit als Nahrungs- und Aufenthaltsbereich der ansässigen Vögel ist der großen Buche am Eingang des Areals zuzuschreiben, die jedoch aus verkehrlichen Gründen nicht erhalten werden kann.

Ein Vorkommen der Zwergfledermaus wurde festgestellt, hat nach gutachterlicher Einschätzung wegen des guten Erhaltungszustands der Art allerdings keine plan-einschränkende Wirkung, sofern ein Abriss der beiden Häuser nicht im Zeitraum

zwischen 15. April und 30. August erfolgt. Hinweise auf andere Fledermäuse und den Eremit ergaben sich aus den Untersuchungen nicht.

Es ergaben sich keinerlei Anhaltspunkte für ein Vorkommen von Planungsrelevanten Tierarten, die das Vorhaben in Frage stellen.

3. Schutzgut Boden

Durch das geplante Gebäude mit Erschließung und Parkplatz im M11 werden voraussichtlich ca. 80% der Fläche versiegelt.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten soll das Plangebiet im Bereich des Baukörpers und des Parkplatzes abgesenkt werden; damit sind Eingriffe in den Untergrund verbunden, jedoch werden teilweise nur Auffüllungen beseitigt. Das Baugrundgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für die Umsetzung des Bauvorhabens der Oberboden vollständig entfernt werden muss. Er kann, sofern es zum Höhenausgleich notwendig ist, in Teilbereichen des Geländes als Massenausgleich und für die Verfüllung von Arbeitsräumen verwendet werden.

4. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht berührt.

Es befinden sich keine Wasserschutzzonen im Plangebiet.

Es befinden sich keine Grundwassermessstellen im Plangebiet.

Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde im Bereich des Baugeländes kein Grund- bzw. Schichtenwasser angetroffen. Daher gibt es keine Angaben über den zu erwartenden höchsten Grundwasserstand im Bereich des Baugeländes. Mit einem Ansteigen des Grundwasserstandes bis zur Geländeoberkante ist jedoch aufgrund der Höhenlage des Geländes nicht zu rechnen.

Nach Aussage des Bodengutachters wäre eine Versickerung bei einer entsprechenden Dimensionierung der Versickerungsanlagen möglich, doch besteht nicht genügend Fläche für Versickerungsanlagen. Es kann lediglich Ökopflaster auf den Stellplatzflächen verwendet werden, während die Fahrspuren und die Ein- und Ausfahrt aus Lärmschutzgründen zu asphaltieren sind.

5. Schutzgut Luft

Der Planbereich liegt im Bereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet, Teilplan Ruhrgebiet West. Keine Straße in der Nachbarschaft zum Plangebiet wurde im Rahmen der Untersuchungen zum Luftreinhalteplan Ruhrgebiet Teilplan Ruhrgebiet West, der am 04.08.08 in Kraft trat, als Belastungsschwerpunkt identifiziert. Des Weiteren liegt das Plangebiet nicht in der am 01.10.08 eingerichteten Essener Umweltzone, in der ein Fahrverbot für besonders Schadstoff emittierende Fahrzeuge ausgesprochen wurde.

Die Klimaanalyse Essen weist auf geringe bis mäßige Emissionen hin, die keine hohen Luftbelastungen bewirken. Weitergehende Erkenntnisse zu kleinräumigen Luftverunreinigungen liegen nicht vor.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe sind nicht zu erwarten. Die Planung bewirkt voraussichtlich keine erhebliche Verschlechte-

zung der Situation, zumal der Straßenraum durch das versetzten der heutigen Stützmauer in Teilen aufgeweitet wird.

6. Schutzgut Klima

Laut Synthetischer Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Essen, Dez. 2002, liegt der Planbereich im Übergangsbereich vom Stadtklima zum Stadtrandklima. Das bedeutet, dass die charakteristischen Merkmale des Strukturtyps Stadtklima wie starke Aufheizung tagsüber und sehr geringe Abkühlung nachts, wodurch ein Wärmeinseleffekt mit relativ geringer Luftfeuchtigkeit gegenüber der Umgebung entsteht, nur noch in abgeschwächter Form vorliegen.

Die Stadtklimatope weisen eine überwiegend geschlossene, dichte Zeilen- und Blockbebauung auf. Der erhöhte Versiegelungsgrad, die hohen Rauheitslängen sowie der reduzierte Grünflächenanteil tragen als prägende Klimafaktoren zur Ausbildung des Stadtklimas bei.

Ferner ist der Bereich am Rand des Ruhrtals in der Klimafunktionskarte als bioklimatischer Belastungsraum gekennzeichnet, v.a. durch Luftbelastungen bei austauscharmen Wetterlagen und an schwülen Sommertagen.

In der Karte Planungshinweise ist der Bereich Kupferdreh als Lastraum der Stadtrandbebauung - Sanierungszone III gekennzeichnet: Die lockeren Bauungsstrukturen weisen kaum erhöhte bioklimatische Belastungen auf, die Emissionen sind gering bis mäßig und bewirken keine hohen Luftbelastungen. Deshalb sollten die Verhältnisse optimiert werden und es sollte bei dem Vorhaben ein emissionsarmes Heizungssystem eingesetzt werden.

7. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kultur

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich ein Baudenkmal (Kupferdreher Straße 141/143). Es handelt sich dabei um ein ehem. Schulgebäude aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts, das heute das Mineralienmuseum beherbergt. Hier ist keine Beeinträchtigung zu erwarten, weil in diesem Bereich nur die bestehenden Baukörper bestätigt werden. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden die Festsetzungen hinsichtlich Geschossigkeit und Baugrenze sogar noch zurückgenommen.

Sachgüter

Infolge der Umsetzung des Vorhabens müssen die beiden bereits leergezogenen Wohnhäuser beseitigt werden.

X. Bodenordnung

Die Planfläche befindet sich in der Verfügung des Vorhabenträgers. Dieser hat mit den Grundstückeigentümern (ev. Kirche, Stadt Essen) einen Kaufvertrag geschlossen der nach Rechtskraft des Bebauungsplanverfahrens wirksam wird.

Es sind keine gesetzlichen Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

XI. Entwicklung aus dem RFNP

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) stellt für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 05/10 „Kupferdreher Str. 125/137“ auf flächennutzungsplanerischer Ebene „Gemischte Baufläche“ und ein kleinerer Teil Wohnbaufläche sowie auf regionalplanerischen Ebene „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

Der Bebauungsplanentwurf ist damit aus den Darstellungen des RFNP entwickelt.

XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Kupferdreher Str. 125/137“ werden die ihm entgegenstehenden, früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 29/70 „Schwermannstr., Kupferdreher Str.“, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kupferdreher Str. 125/137“ betreffen.

XIII. Kosten und Finanzierung

Sämtliche Kosten im Rahmen der Planung und Umsetzung werden vom Vorhabenträger übernommen.

Im Durchführungsvertrag, der vor dem Satzungsbeschluss geschlossen wurde, verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Vorhaben entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan auf seine Kosten und in angemessener Zeit zu realisieren.

Amt für Stadtplanung und Bauordnung	Geschäftsbereich 6B-Planen
Thomas Franke Amtsleiter	Hans-Jürgen Best Stadtdirektor