

Bebauungsplan Nr. 8/04 „Münchener Straße/Schederhofstraße“

Stadtbezirke: I / III

Stadtteile: Westviertel / Südviertel / Holsterhausen

Begründung

Fassung vom April 2006

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in der bis zum 19.07.2004 gültigen Fassung.

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



I.	Räumlicher Geltungsbereich	5
II.	Planungsrechtliche Situation	5
1.	Landes- und Regionalplanung	5
2.	Flächennutzungsplan	5
3.	Bebauungspläne	5
III.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	6
1.	Anlass der Planung	6
2.	Entwicklungsziele	6
IV.	Bestandsbeschreibung	7
1.	Städtebauliche Situation	7
2.	Verkehr	8
3.	Technische Infrastruktur	9
4.	Entwässerung	9
5.	Naturhaushalt und Landschaftsschutz	9
6.	Immissionsschutz	10
6.1	Verkehrslärm	10
6.2	Gewerbelärm	11
V.	Planinhalte	12
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
1.1	Art der baulichen Nutzung	12
1.1.1	Allgemeine Wohngebiete	12
1.1.2	Mischgebiet	12
1.1.3	Kerngebiet	12
1.1.4	Gewerbegebiete	13
1.1.5	Industriegebiet	14

1.1.6	Nutzungseinschränkungen aufgrund des Abstandserlasses	14
1.1.7	Beschränkung von offenen Stellplätzen	16
1.2	Maß der baulichen Nutzung	17
1.2.1	Höhe baulicher Anlagen	17
1.2.2	Zulässige Grundfläche	17
1.2.3	Zahl der Vollgeschosse	17
1.2.4	Zulässige Geschossfläche	17
1.2.5	Anrechnung von Stellplätzen / Garagen / Gemeinschaftsanlagen	17
1.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen	18
1.3.1	Bauweise	18
1.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen	18
1.4	Verkehr, Ver- und Entsorgung	18
1.4.1	Verkehrsflächen	18
1.4.2	Versorgungsflächen	18
1.4.3	Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen	19
1.4.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	20
1.5	Natur und Landschaft: Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen	20
1.6	Immissionsschutz	22
VI.	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	24
1.	Flächen, unter denen der Bergbau umgeht	24
2.	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	24
3.	Grundwassermessstelle	25
VII.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	26
1.	Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen	26
2.	Denkmäler nach Landesrecht	26
3.	Bundesfernstraßengesetz	26

VIII. Hinweise	27
1. Städtische Satzungen	27
2. Gutachten	27
3. Umgang mit Bodendenkmälern	27
4. Kampfmittel	27
IX. Städtebauliche Kenndaten	28
X. Umweltbericht	29
1. Das Vorhaben	29
2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	29
3. Beeinträchtigung der Umwelt aufgrund des Vorhabens und des Vorhabens durch die Umwelt sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen	32
3.1 Schutzgut Mensch	32
3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	33
3.3 Schutzgut Boden	35
3.4 Schutzgut Wasser	35
3.5 Schutzgut Luft	36
3.6 Schutzgut Klima	36
3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter	37
4. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten	37
5. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen	38
6. Zusammenfassung des Umweltberichtes	39
XI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	41
XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	41
XIII. Kosten und Finanzierung	41

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird maßgeblich begrenzt durch

- die Bunsenstraße im Nordwesten
- die Schederhofstraße im Norden und die Bahnanlage im Nordosten
- die Friedrichstraße im Osten
- die A 40 im Süden sowie
- die Martin-Luther-Straße im Westen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch entsprechende Signatur im Plan (Anlage) eindeutig dargelegt.

II. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der am 15.12.1999 in Kraft getretene Gebietsentwicklungsplan (GEP) stellt für das Plangebiet einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ dar. Lediglich der Bereich des Plangebietes östlich der Friedrichstraße (B 224) ist als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt.

2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet überwiegend „Gewerbliche Bauflächen“ dar.

Südöstlich der Bunsenstraße werden in einem ca. 30 m breiten Steifen entlang der Martin-Luther-Straße Wohnbauflächen dargestellt. Zwischen diesen Wohnbauflächen und der Gewerblichen Baufläche ist ein ca. 25 m breiter Streifen als „Allgemeine Grün- und Freifläche“ dargestellt. Ferner ist östlich der Martin-Luther-Straße eine Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen dargestellt.

Im nordöstlichen Plangebiet, nördlich der Schederhofstraße, wird eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung Fernwärme-Heizwerk dargestellt.

Die Grundstücke des Plangebietes östlich der Friedrichstraße werden als „Gemischte Baufläche/Kerngebiet“ dargestellt.

Die Schederhofstraße sowie die Friedrichstraße werden als „Überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt.

Von Ost nach West ist eine Richtfunkstrecke mit Schutzstreifen quer durch das Plangebiet dargestellt.

3. Bebauungspläne

Der bis heute rechtsgültige Durchführungsplan Ruhrschnellweg Nr. 127 (Mülheimer Stadtgrenze – Papestr.) aus dem Jahr 1957 setzt die Straßenverkehrsfläche der Kruppstraße durch eine Fluchtlinie fest.

Für einen Teilbereich im Osten des Plangebietes besteht ein Planungsrecht im Sinne des § 30 (1) BauGB durch den Bebauungsplan Nr. 7/86 Schederhofstr./ Friedrichstr., rechtsverbindlich seit dem 22.10.1988.

Einen Allgemeinen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) in seiner Sitzung am 07.12.2000 gefasst.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl) in der bis zum 19.07.2004 gültigen Fassung zu Ende geführt.

III. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Bestrebungen, im Plangebiet weitere Einzelhandelsnutzungen und Prostitutionsbetriebe anzusiedeln, wurden durch die am 29.03.2002 in Kraft getretene Satzung der Stadt Essen über eine Veränderungssperre für den Bereich „Münchener Straße / Schederhofstraße“ unterbunden. Diese Veränderungssperre ist am 29.03.2004 außer Kraft getreten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll dazu dienen, eine bedarfsorientierte und stadträumlich sinnvolle Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu gewährleisten, sowie die Ausbreitung von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben zu verhindern. Damit einher geht das Bestreben, Gewerbeflächen für das produzierende Gewerbe und für Dienstleistungsnutzungen vorzuhalten in Bereichen, in denen solche Flächen knapp sind.

2. Entwicklungsziele

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen im Wesentlichen die bestehenden Nutzungen gesichert und die Verdrängung von Gewerbebetrieben durch Einzelhandelsnutzungen und Prostitutionsbetriebe verhindert werden. Ziel ist es, dass das sehr gut angebundene Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe der Essener Innenstadt als hochwertiger Technologie- und Medienstandort weiterentwickelt wird.

Die Sicherung der bestehenden Wohnbebauung an der Bunsenstraße / Harkortstraße gehört ebenso zu den Zielen des Bebauungsplanes wie die Sicherung von wohnverträglichen gewerblichen Nutzungen in Nachbarschaft zur bestehenden Wohnnutzung.

Ein weiteres Entwicklungsziel ist die Sicherung der bestehenden Grünstrukturen sowie die Aufwertung des Plangebietes durch gestalterische Maßnahmen. Die „Untersuchung zur Aufwertung des Gewerbegebietes Münchener Straße“, welche

im Auftrag der Stadt Essen durchgeführt wurde, gibt Empfehlungen für Maßnahmen, welche bei der Aufstellung des Bebauungsplanes als Grundlage dienen.

In der oben genannten Untersuchung wurde auch die Optimierung der derzeitigen und künftigen Verkehrs- und Anbindungssituation behandelt und Empfehlungen ausgesprochen. Der Bebauungsplan soll auch die Umsetzung dieser Empfehlungen vorbereiten. Dazu sollen auch private Aufwertungsmaßnahmen im Bereich

- Dachbegrünung,
- Regenwassermanagement (Rückhaltung),
- Fassadenbegrünung sowie
- Kleinflächengestaltung

initiiert werden.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das ca. 52 ha große Plangebiet liegt überwiegend im Bereich des Stadtteils Holsterhausen direkt westlich der Essener Innenstadt.

Das Plangebiet umfasst ein gewachsenes Gewerbegebiet mit unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen, überwiegend Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Entlang der Bunsenstraße und teilweise an der Harkortstraße und Martin-Luther-Straße sind Wohnnutzungen vorhanden.

Im westlichen Plangebiet lässt sich ein hoher Anteil unter- bzw. ungenutzter Flächen erkennen, die ehemals Gewerbeflächen der Krupp-Hoesch AG waren. Zudem haben große Teile der Thyssen-Krupp Grundbesitze bereits ihren Nutzer gewechselt (WIDIA, Magnequensch, Aldi). Das restliche Untersuchungsgebiet ist im Wesentlichen durch Dienstleistungsbetriebe (Büro- und Verwaltungsstrukturen, Handel und Verkauf) geprägt.

Auffällig ist eine Bündelung der Nutzer und Nutzungsarten im Bereich der Gewerbehofstraße, an der Schederhofstraße zwischen WAZ und WIDIA und östlich der Straße "Am Funkturm". Dies spiegelt die relativ kleinflächige Eigentumsverteilung wieder.

Das Gebiet weist eine überwiegend ein- bis dreigeschossige Flachdachbebauung auf. Angrenzend an die Bunsen-/ Martin-Luther-Straße befinden sich vier- bis fünfgeschossige Wohngebäude mit Satteldach.

Ein großer Teil der Flächen des westlichen Plangebietes ist durch altindustrielle Gebäude der Firma Thyssen-Krupp geprägt, die speziell durch ihre Gebäudevolumina aus dem Gesamtbild herausstechen.

Positiv auffallend sind der Komplex des Essener Technologie und Entwicklungszentrums (ETEC), die Telekom-Anlagen, das Europa-Center und das Ruhr-Forum, die nicht nur durch ihre Geschossigkeit (fünf bis sieben Geschosse), sondern be-

sonders durch ihre 'moderne' Bauform zu einer Aufwertung des Gebietes beitragen.

Zurzeit sind zwei Grundtendenzen in der Entwicklung des Gebietes erkennbar: Einerseits siedeln sich in einer interessanten Lage an der Bundesautobahn A40 und in der Nähe der City im Umfeld des ETEC und dem Zeitungsviertel weitere hochwertige gewerbliche Betriebe und Büronutzungen an. Andererseits breiten sich seit einiger Zeit vermehrt Einzelhandelsnutzungen aus, die dem produzierenden Gewerbe und den Büronutzungen Flächen entziehen und durch Verlagerungsprozesse die Stadtteilzentren und die City als Einzelhandelsstandort schädigen. In den letzten Jahren waren durch Straßenprostitution und Bestrebungen, bordellartige Einrichtungen zu etablieren, neue schädliche Tendenzen spürbar, die das Gebiet als hochwertigen Gewerbe- und Bürostandort gefährdeten.

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass sich eine Umstrukturierung der Nutzungsverteilung von Gewerbenutzungen hin zu Dienstleistungsnutzungen entwickelt. Ein prägender Anfang ist durch größere Baukomplexe (ETEC, Telekom, Europacenter) im südöstlichen Plangebiet entstanden.

2. Verkehr

Das Plangebiet weist eine sehr gute Anbindung an das überregionale Straßennetz auf. Die Bundesautobahn A40 verläuft unmittelbar südlich und ist im Westen über die Anschlussstelle Essen-Holsterhausen und im Osten über die Anschlussstelle Essen-Zentrum erreichbar. Neben ihrer erschließenden Funktion für das Plangebiet übernehmen die Schederhofstraße und zum geringeren Teil auch die Münchener Straße Verbindungsfunktionen für Verkehre zwischen Essen-Frohnhausen und dem Zentrum. Das übrige Straßennetz im Plangebiet hat lediglich erschließenden Charakter.

Eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Strecken und Knoten ergab, dass insbesondere durch die städtebaulichen Entwicklungen im Bereich nördlich der Bahn zusätzliche Verkehre erzeugt werden, die Ausbaumaßnahmen im Bereich der Friedrichstraße und des Knotens Friedrichstraße/ Schederhofstraße mit einem Linksabbieger erforderlich machen. Die Planungen bewegen sich – bis auf die Aufweitung der Friedrichstraße – jedoch innerhalb der öffentlichen Straßenfläche.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist insgesamt gut. Die Stadtbahnhaltestelle Savignystraße/ETEC, die in Mittellage der Autobahn A40 angeordnet ist, wird über zwei Brückenbauwerke an das Gewerbegebiet angebunden, wobei der Gebäuderiegel des ETEC umgangen werden muss. Die Stadtbahnhaltestelle wird durch die Linie U18 tagsüber im 10-Minuten-Takt bedient.

Die Straßenbahnlinie 106 verkehrt im Zuge der Martin-Luther-Straße und bedient die Haltestelle Hobeisenbrücke (die auch durch die Stadtbahnlinie U18 angefahren wird) ebenfalls im 10-Minuten-Takt.

Auf der Schederhofstraße verkehrt während der Hauptverkehrszeit die Buslinie 196 im 20-Minuten-Takt und bedient die Haltestelle „Münchener Straße“, welche im Bereich der Kreuzung der Straßen Am Funkturm/Schederhofstraße liegt.

In 100–150 m Entfernung zur Bunsenstraße liegen nordwestlich die Haltepunkte Alfred-Krupp-Schule und Schederhofstraße, die von den Buslinien 145 und 147 bedient werden (Schederhofstraße auch Linie 196). Der Haltepunkt Alfred-Krupp-Schule wird zusätzlich noch von der Straßenbahnlinie 109 angefahren.

3. Technische Infrastruktur

Die durch das Plangebiet verlaufenden Versorgungsleitungen sind mit ihren Schutzstreifen im Bebauungsplan entsprechend zu berücksichtigen. Ansonsten sind im vorhandenen Straßenraum alle Elemente der technischen Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Gas, Fernwärme, Kommunikation) vorhanden.

Fernwärme

Im Plangebiet ist eine Fernwärmeleitung vorhanden, welche oberirdisch in Damm-lage geführt wird. Diese überquert die Münchener Straße westlich der Kreuzung Harkortstraße/Münchener Straße sowie die Schederhofstraße.

4. Entwässerung

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich des Sälzerbaches. Im weiteren Verlauf wird das Abwasser über den Borbecker Mühlenbach und die Berne der Emscher zugeführt, die das Abwasser der Kläranlage der Emschergenossenschaft in Dinslaken zur biologischen Behandlung und Reinigung zuführt.

Die Entwässerung der Schmutz- und Niederschlagsabwässer ist im Plangebiet größtenteils über die vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation gesichert, die zum größten Teil im öffentlichen Straßenraum liegt.

Im nördlichen Teil des Plangebietes, zwischen Münchener und Schederhofstraße, werden öffentliche Abwässer teilweise über private Abwasserkanäle geführt, welche sich im Privateigentum und auf Privatgrundstücken befinden.

Die Entwicklungsziele des Bebauungsplanentwurfes lassen keine weitere Flächenversiegelung erwarten. Eine Erweiterung des öffentlichen Kanalnetzes wird daher durch den Bebauungsplan nicht erforderlich.

Angesichts extrem starker Fundamente und möglicher Altlasten wird eine Versickerung im Plangebiet ausgeschlossen. Eine Verpflichtung zur Versickerung nach § 51a LWG besteht nicht, da die Flächen nicht erstmalig bebaut werden.

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Die Grünstruktur des Plangebietes spiegelt die historische Entwicklung des Gebietes wieder. Das Spektrum reicht von älteren großzügigen Grünbereichen und alten Baumbeständen im Nordwesten (z.B. Krupp-Forschungsinstitut) mit Räumen guter Aufenthaltsqualitäten und ökologischen Potentialen bis hin zum „Gebäudebegleitgrün“ mit rein gestalterischer Funktion im Südosten.

Das in den 80er Jahren neu bebaute Gelände der Telekom wird von alten Pappel- und Platanenreihen, zum größten Teil mit Strauchunterpflanzungen, umschlossen. Auf den großzügigen Stellplatzflächen stehen zahlreiche schattenspendende Pla-

tanen, Kastanien etc. Zudem bieten Rasenflächen mit Baumgruppen und Einzelbäumen und ein kleiner Wassergartenbereich den Firmenangehörigen „Pausenräume“ und „grüne Ausblicke“.

Die übrigen Bereiche im Plangebiet sind durch unterschiedliche, zum Teil kleinräumige Nutzungsmischungen ebenso „bunt“ in der Grüngestaltung. Von kleinsten Blumenkübeln, farbenfrohen Vorgartengestaltungen, bis hin zu pflegeleichten Rasenflächen / Bodendeckern z.T. mit Solitärgehölzen sowie Baum- und Strauchgruppen ist je nach Freiflächenpotential alles zu finden. Aufgrund des hohen Nutzungsdrucks ist auf den meisten Firmengrundstücken kaum Platz für eine großzügige Grüngestaltung. Die Begrünung findet innerhalb des Geländes nur auf „Restflächen“, eingeengt von Lager- und vor allem Erschließungs- und Stellplatzflächen, statt.

Im gesamten Plangebiet zeigt sich, dass der Grünflächenanteil auf privatem Gelände relativ gering ist. Neben einem hohen Anteil an Erschließungs- und Parkflächen werden zudem 5% (ca. 2,4 ha) des Gebietes durch Brachen, Lager oder sonstige versiegelte Flächen genutzt. Besonders auffällig ist ein - teilweise nicht als notwendig erkennbar - hoch versiegelter Flächenanteil im Nordwesten im Bereich des großflächigen Einzelhandels.

Entlang der Gewerbehofstraße hat sich eine hohe Baudichte entwickelt. 62% der privaten Flächen sind überbaut. Die ca. 1,8 ha nicht überbaute Fläche ist nur zu 12% begrünt. Dies bedeutet, dass der überwiegende Anteil der Freiflächen für die Erschließung oder zum Parken genutzt wird.

Durch das Plangebiet zieht sich die Trasse einer Fernwärmeleitung vom nordöstlich angrenzenden Bahngelände über die Harkortstraße / Münchener Straße bis auf das WIDIA - Gelände. Die Leitung wird oberirdisch in Dammlage geführt und ist entlang des Geländes der Beton-Union bis zur Wohnbebauung mit überwiegend einheimischen Sträuchern und Bäumen eingegrünt.

6. Immissionsschutz

6.1 Verkehrslärm

Verkehrslärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, werden hauptsächlich von der A 40, deren Ein- und Ausfahrten, der B224, der Münchener Str., der Schederhofstr., der Martin-Luther-Str. und den Eisenbahnlinien des Hauptbahnhofbereiches verursacht. Es handelt sich dabei um in Jahrzehnten gewachsene Strukturen und nicht um durch Neuplanung verursachte Immissionen.

Zur Ermittlung und Beurteilung der durch Straßen- und Schienenlärm verursachten Geräuschimmissionen liegt die „Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Münchener Str. / Schederhofstr.“ (Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung 61-6-1; Juni 2004) vor. Darin wurden die Geräuschimmissionen an den geplanten Baugrenzen durch Berechnung ermittelt und anschließend beurteilt.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden laut dieser Untersuchung an den Grundstücksgrenzen der als Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete, Kerngebiete und Gewerbegebiete festgesetzten Flächen teilweise überschritten. Aktiver Lärm-

schutz durch Lärmschutzwände scheidet auch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten aus, sodass nur passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht kommen.

6.2 Gewerbelärm

An den Wohnbereichen innerhalb des Geltungsbereiches an der Bunsenstraße, der Harkortstraße und an der Martin-Luther-Straße wurden relevante Lärmimmissionen aus den umliegenden Gewerbe- und Industriebetrieben vermutet.

Als Hauptemittenten kamen dabei folgende Betriebe in Frage:

- Beton Union Rhein-Ruhr GmbH & Co. KG, Schederhofstr. 105
- Kennametal Widia GmbH & Co. KG, Münchener Str. 125-127
- Magnequench GmbH, Harkortstr. 60
- ThyssenKrupp Automotive Systems GmbH, Münchener Str. 100

Zur Ermittlung und Beurteilung der Immissionen durch Gewerbebetriebe wurde die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Münchener Straße / Schederhofstraße der Stadt Essen“ (Peutz Consult, Düsseldorf, Juli 2004) durchgeführt.

Diese Untersuchung zeigte, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Wohngebiete nachts nicht gegeben ist. Es liegen zum Teil deutliche Überschreitungen vor. Die Immissionen betragen bis zu 52 dB(A) in der Nacht und liegen damit auch oberhalb der heute einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 45 dB(A) nachts.

Für die nächtlichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind zu wesentlichen Teilen Fahrzeugbewegungen im Bereich Beton-Union und des Parkplatzes nördlich der Münchener Straße (Mitarbeiterparkplatz Kennametal/Magnequench) ursächlich.

Eine Überprüfung der Genehmigungen dieser Nutzungen ergab, dass der Fa. Beton-Union 1991 eine BImSchG-Genehmigung für eine Transportbetonanlage nur für die Betriebszeit von 6 - 22 Uhr und samstags bis 18 Uhr erteilt wurde. Die gesamten Anlagen sind laut Genehmigung so zu betreiben, dass in den Wohnbereichen östlich von Harkort- und Bunsenstraße tagsüber Geräuschimmissionen von 60 dB (A) nicht überschritten werden dürfen. Dies ist ebenfalls die Zumutbarkeitsgrenze für ein vorbelastetes WA, das dem entsprechend für die Wohnbebauung östlich von Harkort- und Bunsenstraße festgesetzt wird.

Im Bereich der Mitarbeiterparkplätze Kennametal/Magnequench nördlich der Münchener Straße entstehen die wesentlichen Lärmbelastungen durch die an- und abfahrenden Mitarbeiter in der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr und dem damit verbundenen Fahrgeräuschen und durch das Zuschlagen der Autotüren. Betroffen davon sind die benachbarten Wohnhäuser an der Martin-Luther-Straße und an der Bunsenstraße, die mit ihren rückwärtigen Fassaden zu den Parkplätzen orientiert sind.

V. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Grundlage der folgenden Festsetzungen sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 in der bis zum 19.07.2004 gültigen Fassung sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.

1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden bestandsorientiert folgende Arten der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) festgesetzt; Neuausweisungen von Bauflächen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Gewerbegebiete im überwiegenden Teil des Planbereichs
- Industriegebiet im Südwesten
- Allgemeine Wohngebiete an Bunsen- und Harkortstraße
- Mischgebiet in einem Teilabschnitt der Bunsenstraße
- Kerngebiet nordöstlich der Kreuzung Friedrichstraße / Kruppstraße
- Fläche für die Ver- und Entsorgung im Nordwesten.

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Im westlichen Randbereich des Plangebietes befinden sich die Allgemeinen Wohngebiete entlang der Bunsen-, Harkort- und Martin-Luther-Straße. Sie sind als solche festgesetzt, weil sie in ihrer heutigen Erscheinung der Definition eines Allgemeinen Wohngebiets nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entsprechen; danach dienen sie vorwiegend dem Wohnen.

Diese Wohngebiete sind aufgrund der benachbarten Gewerbe- und teilweise auch Industriebetriebe mit Gewerbelärm vorbelastet (siehe IV. 6. Immissionsschutz sowie V.1.1.6).

1.1.2 Mischgebiet

Das Mischgebiet im nördlichen Abschnitt der Bunsenstraße ist durch Wohnen und dem vorhandenen, nicht wesentlich störenden Einzelhandelsbetrieb (Getränkemarkt) geprägt und entspricht damit einem Mischgebiet gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

1.1.3 Kerngebiet

Das Büro-/Verwaltungshaus an der Friedrichstraße, Ecke Kruppstraße ist schon im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7/86 Schederhofstraße / Friedrichstraße als Kerngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung wird im Bebauungsplan übernommen.

1.1.4 Gewerbegebiete

Die Gewerbegebiete umfassen die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7/86 Schederhofstraße / Friedrichstraße festgesetzten Gewerbegebiete sowie die übrigen vorwiegend gewerblich genutzten Bereiche des Plangebietes.

Um die Verdrängung von Gewerbebetrieben durch Einzelhandels- und Prostitutionsbetriebe und Einschränkungen gewerblicher Nutzungen durch Betriebswohnungen entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung zu verhindern, werden die gemäß § 8 BauNVO (Gewerbegebiete) allgemein zulässigen Nutzungen in den textlichen Festsetzungen 1.1 (Ausschluss von Prostitutionsbetrieben), 1.2 (Ausschluss von Betriebswohnungen) und 1.4 (Einschränkung für Einzelhandelsbetriebe) eingeschränkt.

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.1 sind Prostitutionsbetriebe in den Gewerbegebieten nicht zulässig.

Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und gemäß textlicher Festsetzung 1.2 nicht zulässig. Dies entspricht der vorhandenen Nutzung und ist aus Gründen des Lärmschutzes (z.B. 24 h Zeitungsdruckbetrieb) geboten.

In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe gemäß textlicher Festsetzung 1.4 generell nicht zulässig. Dadurch soll der Einzelhandelsstandort der nahe liegenden Essener Innenstadt sowie der nachgeordneten Zentren in der Umgebung nicht geschwächt und Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen erhalten werden. Ausnahmen von dieser grundsätzlichen Regelung bestehen nur in wenigen Fällen: So ist im Plan festgesetzt, dass der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kfz-Zubehör und Kfz-Anhängern, Booten und Zubehör generell sowie ausnahmsweise auch der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 20% der Einzelhandelsfläche an der Gesamtnutzfläche des jeweiligen Betriebes zulässig ist.

Diese Sonderbehandlung ist durch den Umstand begründet, dass der Handel mit Autos und Autozubehör usw. eine Betriebsform darstellt, die aus Gründen des Lärmschutzes und der Logistik möglichst im Gewerbegebiet stattfinden soll und nicht zentrenschädlich ist.

Der zweite Teil der Regelung gemäß textlicher Festsetzung 1.4 deckt als Ausnahme solche Fälle ab, wo üblicherweise ein kleiner Teil der produzierten Ware einschließlich eines ergänzenden Sortimentes am Ort der Herstellung verkauft wird.

Im Rahmen des erweiterten Bestandschutzes dürfen gemäß textlicher Festsetzung 1.5 vorhandene Einzelhandelsgeschäfte in den Gewerbegebieten GE 1A und GE 3A nicht nur bestehen bleiben, sondern auch eine Erweiterung oder bauliche Veränderung (keine Nutzungsänderung) erfahren, da die Überplanung rechtmäßig ausgeübter Nutzungen (ohne entsprechende Entschädigung) nicht mit dem verfassungsmäßig garantierten Schutz des Eigentums vereinbar wäre. Nutzungsänderungen in andere als den vorhandenen genehmigten Einzelhandelsbetrieben sind nicht zulässig. Die zulässigen Verkaufsflächenerweiterungen sind jedoch auf maximal 10% der am Tag der Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes vorhandenen genehmigten Verkaufsfläche beschränkt, um den Gebietscharakter zu erhalten

und der befürchteten Zentrenschädlichkeit entgegen zu wirken. Die Gesamtverkaufsfläche für Nebensortimente ist zusätzlich auf 10% der Betriebsverkaufsfläche beschränkt und darf eine Flächengröße von max. 700 m² nicht überschreiten.

Bei Festlegung dieser Werte wurde von den Überlegungen ausgegangen, dass eine Erweiterung um 10% und eine Verkaufsfläche von 700 qm noch als verträglich erachtet werden kann. Damit soll verhindert werden, dass Betriebe in zentrenrelevanten Sortimenten eine Konkurrenz zum Essener Zentrum und den weiteren nachgeordneten Zentren aufbauen.

Von diesen Regelungen betroffen sind folgende Einzelhandelsbetriebe:

- Bau- und Heimwerkermarkt, Schederhofstraße 129
- Lebensmittelmarkt, Schederhofstraße 123
- Bekleidungsmarkt, Schederhofstraße 65
- Markt für Heimtierbedarf, Schederhofstraße 59

Im Falle der Betriebsaufgabe dieser Einzelhandelsbetriebe fällt der erweiterte Bestandsschutz (Fremdkörperfestsetzung) für diesen Betrieb dauerhaft weg und es gelten bezüglich der zulässigen Nutzungen die Bestimmungen des § 8 BauNVO mit den unter den textlichen Festsetzungen Nr. 1.1. bis 1.4. festgesetzten Einschränkungen.

1.1.5 Industriegebiet

Im südwestlichen Plangebiet liegt ein metallverarbeitender Großbetrieb, dessen Produktionsstätte bestandsorientiert als „Eingeschränktes Industriegebiet“ gemäß § 9 BauNVO festgesetzt wird.

Die gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO im GI ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen sind aufgrund der dort vorhandenen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und gemäß textlicher Festsetzung 1.3 nicht zulässig.

1.1.6 Nutzungseinschränkungen aufgrund des Abstandserlasses

Aus Gründen des Immissionsschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung Abstände zwischen Wohngebieten und Gebieten, in denen eine gewerbliche Nutzung möglich ist, einzuhalten. Näheres regelt der Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 2. April 1998 „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“ (Abstandserlass 1998, Anlage und Abdruck der Abstandsliste auf dem Bebauungsplan).

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

Im Bebauungsplan werden Nutzungsabstufungen gemäß Abstandserlass 1998 getroffen, um im Übergangsbereich von Gewerbe zu Wohnnutzungen unzumutbare Belästigungen auszuschließen. Dazu zählt auch die Kennzeichnung der Allgemeinen Wohngebiete als durch Gewerbelärm vorbelastete Bereiche; bereits heute müssen einzelne angrenzende Gewerbebetriebe zur Wahrung zumutbarer Belästigungen an den Wohngebieten Immissionswerte von 60/45 dB(A) tags/nachts einhalten.

Die Nutzungsabstufung der gewerblichen Bauflächen gemäß der textlichen Festsetzung 1.6 unterteilt GE- und GI-Gebiete in drei Zonen und berücksichtigt dabei die bestehenden Gewerbebetriebe und die vorhandenen Abstände zu den Wohngebieten.

Die erste Zone mit den Gewerbegebieten GE 1 und GE 1A liegt direkt benachbart zu den Allgemeinen Wohngebieten an Harkort- und Bunsenstraße oder ist, aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur, durch wenig störende Dienstleistungsnutzungen (z.B. ETEC) geprägt. In dieser Zone sind nur Betriebe (Anlagen) zulässig, welche nicht in der Abstandsliste aufgeführt sind und somit in einem Abstand von weniger als 100 m zu Wohngebieten betrieben werden dürfen. Ausnahmsweise sind dort Betriebe der Abstandsklasse VII zulässig, wenn vom Betreiber nachgewiesen wird, dass ihr Emissionsgrad nicht höher liegt, als die vorgenannten, nicht in der Abstandsliste aufgeführten Betriebe/Anlagen.

In der zweiten Zone mit den Gewerbegebieten GE 2 im Osten des Plangebiets wird inhaltlich die für diese Bereiche im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 7/86 Schederhofstraße / Friedrichstraße festgesetzte Abstandsklasse übernommen. Dem bestehenden (rechtsgültigen) Bebauungsplan liegt die Abstandsliste 1982 zum RdErl. d. Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW vom 9.7.1982 zu Grunde, und gegenüber der diesem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Abstandsliste 1998 erfolgte eine Verschiebung der Abstandsklassen um je eine Klasse. Demzufolge sind in dieser Zone nun Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VI (Bebauungsplan Nr. 7/86 Abstandsklassen I-VII) nicht zulässig. Ausnahmsweise sind dort Betriebe der Abstandsklasse VI zulässig, wenn vom Betreiber nachgewiesen wird, dass ihr Emissionsgrad nicht höher liegt, als jener der Abstandsklasse VII.

Der weitaus größte Bereich des Plangebietes mit den Gewerbegebieten GE 3, GE 3A, GE 3B, GE 3C und dem Industriegebiet GI (eingeschränkt) liegt in der dritten Zone, in der Betriebe/Anlagen der Abstandsklassen I-V nicht zulässig sind. Diese Gebiete wahren überwiegend einen Abstand von 100 Metern zu den Allgemeinen Wohngebieten.

Ausnahmsweise sind dort Betriebe der Abstandsklasse V zulässig, wenn vom Betreiber nachgewiesen wird, dass ihr Emissionsgrad nicht höher liegt als die der Betriebe/Anlagen der Abstandsklasse VI.

Darüber hinaus sind bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) nicht erforderlich.

Theoretisch ist in dieser dritten Zone gemäß Abstandserlass ein Mindestabstand von 200 Metern (gegenüber reinem Wohngebiet) erforderlich. Wegen der vorhandenen Gemengelage können hier aber nicht die vollen Schutzabstände eingehalten werden, weil dann die Planung in unvertretbarem Maße in den Bestand eingreifen würde (Abstandserlass 2.2.3). Durch die geplanten Festsetzungen wird der Gesamtsituation jedoch Rechnung getragen, da die Wohngebiete als vorbelastet ge-

kennzeichnet sind, ferner die Gewerbe- und Industriegebiete hinsichtlich des Störgrades der zulässigen Betriebe eingeschränkt werden, und indem mit Fremdkörperfestsetzungen vorhandene atypische Betriebe ausnahmsweise zugelassen werden.

Den beabsichtigten Festsetzungen hat das Staatliche Umweltamt zugestimmt, nachdem auf der Grundlage eines Schallgutachtens geeignete Festsetzungen für ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, insbesondere im westlichen Planbereich, definiert wurden und damit einzelne Unverträglichkeiten in der bestehenden Situation (Gemengelage) planerisch bewältigt wurden.

1.1.7 Beschränkung von offenen Stellplätzen

Durch die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Münchener Straße / Schederhofstraße der Stadt Essen“ (Peutz Consult, Düsseldorf, Juli 2004) wird belegt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Wohngebiete nachts an der Wohnbebauung Martin-Luther-Straße / Bunsenstraße durch die vorhandene nächtliche Nutzung der Mitarbeiterstellplätze der dort ansässigen Firmen Kennametal und Magnequench deutlich überschritten werden.

Die Immissionen betragen bis zu 52 dB(A) in der Nacht und liegen damit auch oberhalb der einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 45 dB(A) nachts. Diese Nutzung besteht seit ca. 25 Jahren und es liegen keine Beschwerden der Anwohner gegen den Nachtbetrieb vor. Gesundheitsgefährdende Vorbelastungen, zu denen die Lärmimmissionen der nächtlichen Parkplatznutzung gehören, können im Bebauungsplanverfahren nicht hingenommen werden und sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar. Um die planerische Konfliktbewältigung im Bebauungsplanverfahren zu vollziehen, ist in dem Bereich der vorhandenen Mitarbeiterparkplätze eine solche Nutzung in Zukunft (d.h. bei einer Neubeantragung) nur noch ausnahmsweise zulässig, unter der Voraussetzung dass ihre Nachbarverträglichkeit (Einhaltung der Zumutbarkeitsschwelle) z.B. gutachterlich nachgewiesen wird.

Nach § 1 (4) Nr. 1 BauNVO ist eine räumliche Gliederung der Baugebiete zulässig, d.h. auch aus Immissionsschutzgründen ist ein Ausschluss bestimmter allgemein zulässiger Anlagen in Teilgebieten möglich. Der Bereich mit der vorhandenen störenden Stellplatznutzung rückwärtig der Wohnbebauung Martin-Luther-Straße / Bunsenstraße wird durch eine Nutzungsgrenze gegliedert und als Baugebiet GE 1B bezeichnet. In diesem Baugebiet GE 1B wird gemäß § 12 (6) BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt, dass dort offene Stellplätze nur ausnahmsweise zulässig sind. Diese Einschränkung erfolgt ausschließlich aus Immissionsschutzgründen gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung, aufgrund der in der schalltechnischen Untersuchung festgestellten unzumutbaren Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Diese räumliche Gliederung ist für den Eigentümer zumutbar, weil die ausgeübte Nutzung im Rahmen des Bestandsschutzes fortbestehen kann. Rechtmäßig errichtete Anlagen genießen Bestandsschutz. Darüber hinaus bleibt eine anderweitige gewerbliche Nutzung der Parzelle möglich.

Im Übrigen gelten im GE 1B die Festsetzungen des Baugebietes GE 1.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maße der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) werden für die Baugebiete GRZ, GFZ sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt, in einigen Fällen auch die Höhe baulicher Anlagen. Die Maße der baulichen Nutzung berücksichtigen einerseits den Bestand, ermöglichen jedoch auch eine bauliche Nutzung im Rahmen der in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen.

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß textlicher Festsetzung 2.1 sind in dem mit GE 3 B bezeichneten Baugebiet über die im GE 3 zulässigen Nutzungen hinaus gem. § 1 Abs. 4 BauNVO fernmeldetechnische Anlagen in Form eines Fernmeldeturms bis zu einer Gesamthöhe von 170m über Geländeoberkante (§ 18 BauNVO) zulässig. Damit wird der dort vorhandene Fernmeldeturm berücksichtigt, welcher auch schon im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 7/86 Schederhofstr. / Friedrichstr. festgesetzt ist.

1.2.2 Zulässige Grundfläche

Als Grundflächenzahl (GRZ) werden in den verschiedenen Baugebieten jeweils die in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen festgesetzt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) orientiert sich am Bestand bzw. an den bisherigen Festsetzungen im rechtsgültigen Bebauungsplan, differenziert nach den verschiedenen Baugebieten.

1.2.4 Zulässige Geschossfläche

Als Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO werden in den verschiedenen Baugebieten jeweils die im Rahmen der in § 17 BauNVO genannten Obergrenzen festgesetzt, differenziert nach den verschiedenen Baugebieten, um so die vorhandene Bebauung zu berücksichtigen und in diesem Rahmen mögliche Erweiterungen nicht auszuschließen.

Abweichend davon wird in dem MK-Gebiet östlich der Friedrichstraße aufgrund der dort vorhandenen Bebauung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine höhere GFZ von 5,0 übernommen. Diese Überschreitung der Obergrenzen ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich (§ 17 Abs. 2 BauNVO), um das vorhandene, unter Denkmalschutz stehende, markante Eckhaus planerisch zu sichern.

1.2.5 Anrechnung von Stellplätzen / Garagen / Gemeinschaftsanlagen

Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO kann die Geschossfläche in allen Baugebieten um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. Die festgesetzte GFZ darf sich dadurch um nicht mehr als 0,2 erhöhen. Damit wird durch die textliche Festsetzung 2.2 die Bereitstellung von Stellplätzen im Plangebiet aus planungsrechtlicher Sicht erleichtert und die im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 7/86 Schederhofstr. / Friedrichstr. getroffene Festsetzung übernommen.

1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

1.3.1 Bauweise

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird entsprechend dem Bestand eine geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO) festgesetzt. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude in der Regel ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

In allen anderen Baugebieten wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, um eine möglichst flexible Nutzung der gewerblichen Bauflächen zu gewährleisten.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) sind im gesamten Geltungsbereich durch Baugrenzen festgesetzt, dabei wird aus stadtgestalterischen Gründen in der Regel eine Abstandsfläche von 5 m Breite zur Straßenbegrenzungslinie freigehalten, die zu bepflanzen ist.

1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

1.4.1 Verkehrsflächen

Als Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) werden die vorhandenen Straßen Münchner Straße, Schederhofstraße, Friedrichstraße, Harkortstraße, Am Funkturm, Am Fernmeldeamt und Gewerbehofstraße festgesetzt.

Um die Erschließung des südlichen Teilbereiches zu verbessern, setzt der Bebauungsplanentwurf über die bereits ausgebauten Straßen hinaus eine zusätzliche öffentliche Verkehrsfläche zwischen Kruppstraße und der Straße „Am Fernmeldeamt“ fest. Diese Verkehrsfläche wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7/86 Schederhofstr. / Friedrichstr. übernommen und ist tlw. überbaubar.

Für das Brückenbauwerk der Schwanenkampbrücke (im Nordosten) bestehen Ausbauplanungen zur Verbreiterung und Erneuerung. Die Planung der nach Westen verbreiterten Straße wird im Bebauungsplan bis zum südlichen Auflager des Brückenbauwerkes inklusive der geplanten Stützwand als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der rechtsgültige Bebauungsplan 7/86 Schederhofstr. / Friedrichstr. berücksichtigte diese Ausbauplanung bereits, so dass in seinem Geltungsbereich die festgesetzte Verkehrsfläche lediglich übernommen wird.

Die vorhandenen Fuß- und Radwege im Planbereich werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radverkehrsbereiche“ festgesetzt.

1.4.2 Versorgungsflächen

Das vorhandene Fernwärme-Heizwerk des Betreibers STEAG Fernwärme GmbH an der Schederhofstraße versorgt als eins von drei Heizwerken den Essener Zentrumsbereich mit Fernwärme, darunter auch das Plangebiet. Die Fläche des Fernwärme-Heizwerkes wird als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Fernwärme-Heizwerk“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.

1.4.3 Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen

Fernwärmeleitungen

Im westlichen Plangebiet wird eine vorhandene Fernwärmeleitung über ein Leitungsrecht zugunsten der STEAG Fernwärme mit einem Schutzstreifen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB gesichert. Diese Leitung ist für die Versorgung der umliegenden Stadtteile notwendig und verläuft über private Grundstücke zwischen Schederhofstraße und Harkortstraße. Das im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan vorgesehene Leitungsrecht für eine Fernwärmeleitung zwischen der Straße Am Fernmeldeamt und der Friedrichstraße ist nach Angaben der STEAG nicht mehr notwendig, da die Leitung mittlerweile durch den Keller des benachbarten Europa-Centers geführt wird.

110kV-Hochspannungskabel

Das in der Friedrichstraße unterirdisch verlegte 110kV-Hochspannungskabel der RWE Transportnetz Strom GmbH verläuft auf einer Länge von ca. 10 m über das Grundstück Kruppstraße 64. In diesem Bereich wird im Bebauungsplan ein Leitungsrecht mit einem beidseitigem Schutzstreifen von 2,5 m zugunsten des o.g. Versorgungsträgers zur planungsrechtlichen Sicherung festgesetzt.

Hauptwasserleitungen

Südlich der Kreuzung Bunsenstraße / Harkortstraße befindet sich eine unterirdische Wasserdruckminderungsanlage der Stadtwerke Essen AG auf Privatgelände. Für diese Fläche wird ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Essen AG im Bebauungsplan festgesetzt, damit diese Anlage auch bei einer eventuellen Überbauung planungsrechtlich gesichert werden kann. Sowohl für diese Fläche, wie auch für die zu- und abführenden Wasserleitungen besteht ein Gestattungsrecht der Grundstückseigentümer gegenüber den Stadtwerken Essen AG, wodurch der Zugang und der Betrieb dieser Anlagen privatrechtlich gesichert ist.

Die zwischen der Straße am Fernmeldeamt und Friedrichstraße verlaufende Hauptwasserleitung der Stadtwerke Essen AG wird ebenfalls durch ein Leitungsrecht auf der dort vorhandenen Fläche des Fuß- und Radweges planungsrechtlich gesichert. Die heutige Führung der Leitung ist ebenfalls durch Gestattungsrechte gesichert, verläuft aber zum Teil nicht vollständig im Bereich des Fuß- und Radweges. Die vollständige Ausnutzung des Leitungsrechtes ist demnach nur im Falle einer Neu- oder Umplanung vorgesehen.

Abwasserkanäle

Die für die öffentliche Abwasserführung notwendigen privaten Kanäle auf Privatgrund mit entsprechenden Schutzstreifen werden zur planungsrechtlichen Sicherung mit Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Essen AG belastet.

Telekommunikationsleitungen

Zwischen der Straße Am Fernmeldeamt und der Kruppstraße sowie zwischen der Straße Am Fernmeldeamt und der Friedrichstraße werden die im bisher rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten Leitungsrechte zugunsten der Telekom übernommen.

Beseitigung von Niederschlagsabwasser

Aufgrund der Vornutzungen (Altstandort, Gusstahlfabriken, Tankstellen) sowie der zukünftigen Nutzung des Gebietes (Gewerbe-/Industriegebiete) ist es in der Regel nicht zulässig, Niederschlagswasser zu versickern oder über offene – nicht abgedichtete – Gräben abzuleiten. Im Plangebiet anfallende Niederschlagsabwässer sind als verschmutzt bzw. stark verschmutzt einzustufen und bedürfen einer Vorreinigung. Eine Versickerung dürfte nur in gewachsenem unbelastetem Boden stattfinden, aus diesem Grund wird im gesamten Geltungsbereich die Versickerung von Niederschlagsabwässern ausgeschlossen. Die Rückhaltung kann im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

1.4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zwischen der Straße Am Fernmeldeamt und der Friedrichstraße wird eine bestehende Fußwegverbindung über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit aus dem bisher rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen.

Außer diesem Gehrecht und den unter 1.4.3 (Führung von Versorgungsanlagen und Leitungen) aufgeführten, mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden im Geltungsbereich keine weiteren Geh- Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

1.5 Natur und Landschaft: Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Aufgrund des geringen vorhandenen Grünflächenanteils auf den privaten Grundstücken werden in den textlichen Festsetzungen Nr. 4 (Natur und Landschaft) Begrünungsmaßnahmen zum teilweisen Ausgleich des geringen Grünflächenanteils und zur Aufwertung des Ortsbilds und eines qualitätsvollen Gewerbeumfelds getroffen.

Entlang der Straßenverkehrsflächen werden auf den privaten Grundstücken im Bebauungsplan überwiegend Streifen mit Anpflanzgeboten gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Damit soll zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen eine den vorhandenen und den neu zu errichtenden Gebäuden gerecht werdende und mit deren Architektur korrespondierende Grüngestaltung erreicht werden; allerdings genießen rechtmäßig errichtete Anlagen auch hier Bestandsschutz.

Der im Flächennutzungsplan dargestellte Grünstreifen zwischen gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgesetzt. Damit entstehen zwischen den Wohnbereichen und den gewerblich genutzten Flächen mindestens 8 m breite bepflanzte Grünstreifen, welche eine Abschirmung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen gewährleisten.

Zu den Begrünungsmaßnahmen gehört weiter,

- die Begrünung und Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern,
- die Bepflanzung der unbebauten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie keiner notwendigen Nutzung zugeführt werden,
- die Bepflanzung der Stellplatzflächen mit Laubbäumen,
- die Begrünung von Dachflächen der Tiefgaragen und Flachdächer (Hallendächer werden aus statischen Gründen ausgenommen),
- die Begrünung von fensterlosen Außenwänden ab einer Breite von 10 m mit einer Fassadenbegrünung.

Die Art und der Umfang der Begrünungen werden in den textlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB qualitativ und quantitativ wie folgt festgelegt:

- Die als "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Flächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, Feuerwehr- und Rettungswege zu den jeweiligen Baugrundstücken fachgerecht und vollständig zu begrünen. In den gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Zulässig ist die Anlage von Grundstückszufahrten im erforderlichen Umfang.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der Stellplätze und der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten zu den jeweiligen Baugrundstücken, sind, soweit sie keiner anderen notwendigen Nutzung zugeführt werden, fachgerecht und vollständig zu begrünen und mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern struktur- und artenreich zu bepflanzen und dauerhaft so zu erhalten. Je angefangene 250 qm nicht überbaubarer Grundstückfläche ist ein großkroniger Laubbaum – Stammumfang in 1 m Höhe mind. 0,35 m – zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die unbebauten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie keiner notwendigen Nutzung zugeführt werden, zu bepflanzen.
- Flächen für PKW - Stellplatzanlagen sind mit Laubbäumen zu begrünen. Je 4 Stellplätze ist ein groß- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben sollte mind. 6 qm betragen. Die Baumscheiben sind mit bodenständigen Bodendeckern zu begrünen.
- Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind unter Gewährleistung einer durchgängigen Bodensubstratauflage von mindestens 0,40 m fachgerecht und vollständig zu begrünen.
- Flachdächer sind unter Gewährleistung einer durchgängigen Bodensubstratauflage von mindestens 10 cm fachgerecht extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächenbereiche mit notwendigen haustechnischen und produktionstechnischen Einrichtungen (z.B. Kühlanlagen) sowie Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen. Dächer von Hallen werden aus statischen Gründen ausgenommen.

- Fensterlose Außenwände ab einer Breite von 10 m sind mit einer Fassadenbegrünung mit mindestens 3 Pflanzen pro lfd. Meter zu versehen. Rankhilfen sind zulässig.

1.6 Immissionsschutz

1.6.1 Einschränkung luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Es sind keine Einschränkungen erforderlich.

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

Passiver Schallschutz

Laut der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm (Stadt Essen, Amt für Stadtplanung und Bauordnung 61-6-1, Juni 2004) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in den Wohnbereichen größtenteils überschritten. So liegt der Beurteilungspegel an der Martin-Luther-Straße im Bereich der Wohnbebauung bei 78 dB(A) tags / 67 dB(A) nachts. Auch in den geringer belasteten Wohnbereichen an der Bunsenstraße und der Harkortstraße liegen die Beurteilungspegel an den zur Straße gerichteten Fassaden zwischen 64 dB(A) und 66 dB(A) tags sowie 54 dB(A) und 59 dB(A) nachts. Lediglich im Bereich der Platzaufweitung in der Harkortstraße liegt der Beurteilungspegel bei 58 dB(A) tags und 51 dB(A) nachts.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN18005 an den Grenzen der überbaubaren Flächen, durch von Straßen- und Schienenverkehr verursachte Geräuschimmissionen, werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Daraus ergibt sich für alle Fassaden, welche sich direkt zu den Verkehrsflächen orientieren, eine Mindestfestsetzung der Schalldämmmaße entsprechend Lärmpegelbereich III der DIN 4109.

Nach der derzeit geltenden Wärmeschutzverordnung sind zum Zwecke der Energieeinsparung Wärmeschutzmaßnahmen zu treffen, welche durch Schallschutzfenster der Klasse 2 ($R'_w=30$ dB bis 40 dB) erfüllt werden können. Bei Durchführung dieser Maßnahmen können gleichzeitig die gemäß Lärmpegelbereich III benötigten Schallschutzmaßnahmen durch die Anforderungen an die Wärmeschutzverordnung erfüllt werden.

Bereiche mit höheren Überschreitungen der Orientierungswerte werden im Bebauungsplan durch römische Zahlen entsprechend der Lärmpegelbereiche und Abgrenzungspfeilen gekennzeichnet.

In Wohnbereichen mit Beurteilungspegeln von $L_r > 60$ dB(A) (Lärmpegelbereiche IV, V, VI) soll die Anordnung von Schlafzimmern bei üblichen Raumabmessungen

- Raumhöhen ca. 2,5 m
- Raumtiefen ca. 4,5 m
- Flächenverhältnis (Wand / Fenster) / Grundfläche = 0,8
- Fensterflächenanteil 30 - 40 %

möglichst ausgeschlossen werden. Es sollen nur Nebenräume von Wohnungen (z.B. Bad, WC, Abstellräume) und Treppenträume in diese Richtungen angeordnet werden. Falls die Optimierung im Einzelfall nicht möglich ist, müssen schallschutztechnisch ausreichend dimensionierte Fenster sowie Außenbauteile und ab Lärmpegelbereich IV mechanische Lüftungseinrichtungen den erforderlichen Schallschutz gewährleisten. Die Maßnahmen sind auf den konkreten Raum abzustimmen.

Im Bebauungsplan sind die passiven Schallschutzmaßnahmen textlich und zeichnerisch gemäß der schalltechnischen Untersuchung festgesetzt.

VI. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus. Es ist damit zu rechnen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Vor Erteilung einer Baugenehmigung ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis vorzulegen.

Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können, sind im Bebauungsplan mit der Signatur 15.11 der PlanzV gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Dies betrifft größtenteils den westlichen Teil des Geltungsbereiches. Neben der gekennzeichneten zusammenhängenden Fläche sind insgesamt 17 Tagesöffnungen bekannt, welche jeweils mit einem Schachtschutzbereich im Durchmesser von ca. 40 m gekennzeichnet sind.

Diese Tagesöffnungen sind (lfd. siehe Kennzeichnung im Bebauungsplan):

- Nr. 1 Alter Schacht auf Herrnbank,
- Nr. 2 Mundloch des Gumsche-Aak-Stollens
- Nr. 3 Alter Schacht
- Nr. 4 Alter Schacht auf Röttgersbank
- Nr. 5 Schacht Peter (ca. 37,0 m tief)
- Nr. 6 Alter Schacht auf Röttgersbank
- Nr. 7 Alter Schacht auf Röttgersbank,
- Nr. 8 Alter Schacht auf Röttgersbank
- Nr. 9 Schurf auf Tell
- Nr. 10 Alter Schacht
- Nr. 11 Alter Schacht auf Krabbenbank
- Nr. 12 Alter Schacht auf Fettlappen
- Nr. 13 Alter Schacht auf Fettlappen
- Nr. 14. Alter Schacht auf Fettlappen
- Nr. 15 Alter Schacht auf Fettlappen
- Nr. 16 Schürfschacht der Mutung Hagenbeck IV
- Nr. 17 Wetterschacht Holsterhausen der ehem. Zeche Hagenbeck

2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Geltungsbereich befinden sich folgende, im Bebauungsplanentwurf gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichneten Altlastverdachtsflächen:

Tab. 1 Altlastverdachtsflächen

Katasternummer im Altlasten-kataster der Stadt Essen	Bezeichnung
04/2.01	Anschüttung Schederhofstraße
05/5.10	Tankstelle
09/3.01	Gussstahlfabrik Friedrich Krupp Kesselanlage
09/3.02	Gussstahlfabrik Friedrich Krupp Hartmetallfabrik
09/3.03	Gussstahlfabrik Friedrich Krupp Reparaturwerk, Gießer und Landmaschinenfabrik
09/5.06	Tankstelle
09/5.10	Tankstelle
09/5.16	Tankstelle
09/5.17	Tankstelle
09/5.20	Tankstelle Firma Rudolf Richter
09/5.21	Tankstelle Moris
09/5.25	Tankstelle

Im Bereich der gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen dürfen Erdarbeiten nur durchgeführt werden, wenn diese durch einen anerkannten und unabhängigen Sachverständigen in Altlastenfragen fachlich begleitet werden. Der Sachverständige ist dem Umweltamt vor Beginn der Maßnahme zu benennen. Dem Gutachter kommt die Aufgabe zu, Bodenverunreinigungen und die hierdurch möglicherweise hervorgerufenen Gefahren zu erkennen und dem Umweltamt anzuzeigen sowie in Absprache mit dem Umweltamt für eine ordnungsgemäße Handhabung und/oder im Bedarfsfall für eine fachgerechte Bodensanierung bzw. -sicherung zu sorgen.

Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials erforderlich werden.

3. Grundwassermessstelle

An der Ecke Münchener Straße / Schederhofstraße liegt eine Grundwassermessstelle, die im Plan gekennzeichnet ist, um den Schutz des Brunnenstandortes zu gewährleisten. An den Grundwassermessstellen liegt der Grundwasserstand zwischen 6,60 m und 8,50 m unter Flur.

Die Messstelle 6902/20 ist von der Emschergenossenschaft im Januar 2002 errichtet worden. Sie gehört in das Untersuchungsprogramm zur Renaturierung der Bachläufe im Essener Stadtgebiet. Es finden dort regelmäßige Grundwasseruntersuchungen und Wasserstandsmessungen statt.

Ist der Brunnenstandort gefährdet, ist die Fachabteilung 59-4 und die Emschergenossenschaft zu informieren.

VII. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Über dem Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung der Deutschen Telekom AG für den Telekommunikationsverkehr. Die maximal zulässige Bauhöhe von 180 m über NN darf innerhalb des Schutzbereiches der Richtfunkverbindung nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

2. Denkmäler nach Landesrecht

Das nach § 3 DSchG am 05.08.1987 eingetragene Baudenkmal „Kruppstraße 30“ wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Es ist unter der Nummer BauD 218 in der beim Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen geführten Denkmalliste der Stadt Essen eingetragen.

Das 1928/29 errichtete Eckgebäude (Architekt E. Knoblauch) ist bedeutend für die Geschichte der Stadt Essen, besonders aus städtebaulichen und architekturgeschichtlichen Gründen, mit seiner herausragenden Erscheinung im Stadtbild.

3. Bundesfernstraßengesetz

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zur A 40. Wegen der besonderen innerstädtischen Lage sind hier die Anbaugrenzen des § 9 Bundesfernstraßengesetz nicht eingehalten.

Im Bereich der im Plan dargestellten Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone entlang der A 40 ist folgendes zu beachten:

- Sämtliche Baumaßnahmen innerhalb der Anbaubeschränkungszone entlang der BAB 40 (100 m vom äußersten befestigten Fahrbahnrand der BAB 40) gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz sind zur Abstimmung und Genehmigung dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen vorzulegen.
- Die der BAB 40 zugewandten Fassaden sind bezüglich der Gestaltung wegen der möglichen Ablenkung und Auswirkung auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen abzustimmen. Lichtquellen zur BAB, die eine Blendwirkung bewirken könnten, sind unzulässig. Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz unterliegen den Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungs Vorschriften des § 9 Bundesfernstraßengesetzes.

VIII. Hinweise

1. Städtische Satzungen

Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt S. 227), zuletzt geändert durch Satzung vom 6.10.2005 (Amtsblatt S. 318). Danach sind bestimmte Baumarten geschützt und dürfen nur bei Vorliegen einer Fällgenehmigung beseitigt werden.

Weiterhin gilt die Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30. September 1997 (Amtsblatt S. 222).

2. Gutachten

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

- Zu Gewerbelärm: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren „Münchener Straße / Schederhofstraße“ der Stadt Essen (Peutz Consult Düsseldorf; Juli 2004)
- Zu Verkehrslärm: Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan „Münchener Str. / Schederhofstr.“ (Stadt Essen, 61-6-1; Juni 2004)
- Untersuchung zur Aufwertung des Gewerbegebietes Münchener Straße in Essen (Büro für Kommunal- und Regionalplanung Essen; Februar 2003).

3. Umgang mit Bodendenkmälern

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

4. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen mit erheblichem Erdeingriff ist beim Ordnungsamt unter Vorlage eines Lageplanes eine Luftbildauswertung zu beantragen.

IX. Städtebauliche Kenndaten

(Dichtewerte / Flächenbilanz)

	ha	%
Verfahrensgebiet	52,1	100,0
Gewerbliche Bauflächen	41,2	79,0
- davon überbaubare Fläche	35,3	
- GFZ	1,6 - 2,4	
Wohnbauflächen	1,6	3,1
- davon überbaubare Fläche	0,7	
- GFZ	1,2 - 1,6	
Gemischte Bauflächen/Mischgebiete	0,5	1,0
- davon überbaubare Fläche	0,4	
- GFZ	1,2	
Gemischte Bauflächen/Kerngebiete	0,1	0,2
- davon überbaubare Fläche	0,1	
- GFZ	5,0	
Flächen für Versorgungsanlagen	0,5	1,0
- davon überbaubare Fläche	0,4	
Straßenverkehrsfläche	8,2	15,7
- davon Fußgängerbereich	0,2	

X. Umweltbericht

1. Das Vorhaben

Das ca. 52 ha große Plangebiet liegt im Bereich des Stadtteils Holsterhausen direkt westlich der Essener Innenstadt.

Der Bebauungsplan dient der Gewährleistung einer bedarfsorientierten und stadträumlich sinnvollen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und der Sicherung der gewerblichen Bauflächen für Betriebe des produzierenden Gewerbes und Büronutzungen sowie der Bestätigung der vorhandenen Wohnbauflächen und Straßenverkehrsflächen.

2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Böden

Die Bodenkarte des Geologischen Landesamtes NRW zeigt für das Untersuchungsgebiet Parabraunerden, z. T. erodiert und stellenweise schwach pseudovergleyt.¹ Durch die intensive Nutzung dürften sich nur noch in wenigen Bereichen Reste eines natürlichen Bodenaufbaus finden. Überwiegend ist davon auszugehen, dass die Bodenverhältnisse deutlich anthropogen überprägt sind. Dem Umweltamt der Stadt Essen liegen keine Erkenntnisse über den dort vorkommenden Baugrund vor.

Grundwasser

Im nordöstlichen Teil des Untersuchungsgebietes befinden sich wasserführende Grundwasserschichten des Kreidedeckgebirges mit niedrigen Grundwasserständen. Im südwestlichen Teil ist kein direkter Grundwassereinfluss vorhanden, es können aber isolierte Grundwasservorkommen (Stauäссе) vorhanden sein. An der Ecke Münchner Straße / Schederhofstraße liegt eine Grundwassermessstelle, die zu erhalten ist. An den Grundwassermessstellen liegt der Grundwasserstand zwischen 6,60 m und 8,50 m unter Flur.

Altlasten

Aus dem Altlastenkataster der Stadt Essen geht hervor, dass der überwiegende Teil des Untersuchungsraumes als Altlastenverdachtsfläche geführt wird. Im Geltungsbereich lagen früher 3 Betriebsstandorte der Krupp'schen Gusstahlfabrik, zu de-

¹ aus Löß über Geschiebelehm, Sand und Kies der Hauptterrasse (Pleistozän), Ton (Tertiär, Oberkreide) und Tonstein und Sandstein (Oberkarbon), hohe Sorptionsfähigkeit, mittlere Wasserdurchlässigkeit, stellenweise schwacher Stauäseeinfluss in 6 – 10 dm Tiefe über verdichtetem Unterboden, Grundwasser tiefer als 20 dm unter Flur, empfindlich gegen Bodendruck, leicht verschlammbar, in Hanglagen erosionsgefährdet. Quelle: Bodenkarte von NRW 1:50.000 Blatt Duisburg (Essen), Geologisches Landesamt NRW

nen Erstbewertungen und Einzeluntersuchungen vorliegen. Es ergeben sich daraus aber keine akuten Gefährdungen. Nach dem Krieg wurden im Planbereich zeitweise bis zu 7 Tankstellen betrieben. In diesen Bereichen sind Bodenverunreinigungen zu erwarten. Hinweise auf eine akute Gefährdung der Schutzgüter liegen nicht vor. In diesen Bereichen sind keine sensiblen Nutzungen wie z.B. Wohnen geplant.

Nur für vereinzelte Teilbereiche liegen genaue Informationen über Schadstoffbelastungen vor.

Höhenstruktur

Das Untersuchungsgebiet weist auf einer Distanz von ca. 700 m einen natürlichen Höhenunterschied von ca. 30 m in Süd-Nord-Richtung auf. In der heutigen Situation wurden viele Betriebsgelände mit Hilfe von Böschungen, Mauern oder Gebäuden „begradigt“ und damit das Relief verändert.

Biotopstruktur

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil versiegelt. Die vorhandene Grünstruktur spiegelt die historische Entwicklung des Gebietes wieder. Das Spektrum reicht von älteren großzügigen Grünbereichen und alten Baumbeständen im Nordwesten (z. B. Krupp-Forschungsinstitut) mit Räumen guter Aufenthaltsqualitäten und ökologischen Potentialen, bis hin zum modernen „Gebäudebegleitgrün“ mit rein gestalterischer Funktion im Südosten.

Klima

In der Synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaaanalyse Stadt Essen ist für den Planbereich das Klimatop „Gewerbeklima“ ausgewiesen. Dieser Strukturtyp entspricht im Wesentlichen dem der verdichteten Bebauung, d. h. Wärmeineffekt, geringe Luftfeuchtigkeit sowie erhebliche Windfeldveränderungen und -störungen.

Die nördlich an den B-Planbereich angrenzende breite Trasse der Bergisch-Märkischen-Bahnlinie erfüllt aufgrund ihrer geringen Rauigkeit und günstigen Ausrichtung zur Hauptwindrichtung die Funktion einer potentiellen Luftleitbahn. Gleiches gilt für die südlich an den Planbereich angrenzende A 40. Beide Luftleitbahnen sind als Klimaschutzzone C ausgewiesen und haben damit eine Bedeutung in Bezug auf den innerstädtischen Luftaustausch. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die A 40 aufgrund der vorhandenen Verkehrsemissionen als belastete Luftleitbahn nicht zur Verbesserung der innerstädtischen Luftqualität geeignet ist. Demgegenüber hat die Trasse der Bergisch-Märkischen-Bahnlinie als unbelastete Luftleitbahn eine hohe Relevanz für die Be- und Entlüftung der trassennahen Bereiche sowie der Innenstadt.

Das Verfahrensgebiet selbst ist in der Karte Planungshinweise der Klimaaanalyse der Raumkategorie „Lasträum von Gewerbe und Industrie – Sanierungszone II“ zugeordnet. Die vorrangige Planungspriorität ist hier unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung zusätzlicher negativer klimatischer Auswirkungen sowie der Abmil-

derung bioklimatischer und lufthygienischer Belastungen zu sehen. Darüber hinaus ist die Funktion der Bergisch-Märkischen-Bahnlinie als Luftleitbahn zu erhalten und durch rauhigkeitsarme Grünstrukturen zu unterstützen.

Hinsichtlich der belasteten Luftleitbahn A 40 besteht der Handlungsbedarf in der Vermeidung zusätzlicher Emittenten entlang der Trasse. Bei vorhandenen Emittenten ist die Reduktion der Emissionen anzustreben.

Luft/-hygiene

Aktuelle Daten zur Beschreibung und Bewertung der Immissionsituation im Verfahrensgebiet stehen nicht zur Verfügung, da mit Beginn des Jahres 1993 die Konzeption der Luftreinhalteplanung in Nordrhein-Westfalen neu festgelegt wurde mit der Folge, dass auch der hier zu betrachtende Bereich aus den staatlichen Immissionsmessungen herausgefallen ist. Zur Beurteilung der lufthygienischen Situation können daher nur die Emissionsdaten aus dem Energiekonzept Essen herangezogen werden.

-Energiekonzept Essen (ENK)

Der Planbereich liegt zum überwiegenden Teil im Stadtbezirk III und hier in den Stadtteilbereichen 1 und 2 des Stadtteils Holsterhausen. Der Wärmeatlas des ENK – Stadt Essen, 1993 – weist für beide Stadtteilbereiche eine ausgeprägte leitungsgebundene Energieversorgung aus. Der Anteil der nicht leitungsgebundenen Energieträger Öl/Kohle lag danach nur noch knapp über 20% und damit um rund 18% unter dem gesamtstädtischen Wert. Obwohl prozentual gesehen nur noch geringe Mengen an Öl/Kohle zur Deckung des Raumwärmebedarfs eingesetzt wurden, fiel die Emissionsbilanz im Gegensatz zum Stadtteilbereich 1 für den Stadtteilbereich 2 nicht dementsprechend günstig aus. So zeigt ein Vergleich aller neun Stadtteilbereiche von Holsterhausen untereinander, dass hier im Stadtteilbereich 2 nach dem Stadtteilbereich 9 die meisten aller aus der Raumwärmeversorgung resultierenden Emissionen an Staub, Schwefeldioxid, Stickoxide sowie Kohlenmonoxid und -dioxid anfielen. Zurückzuführen waren diese äußerst ungünstigen Emissionsbilanzen in erster Linie auf die im Vergleich zu den anderen Stadtteilbereichen von Holsterhausen höchsten Energieverbräuche zu Heizzwecken in den Stadtteilbereichen 9 und 2. Der im Vergleich zum Stadtteilbereich 9 um über 70% und im Vergleich zum Stadtteilbereich 2 noch um rund 50% geringere Energieeinsatz im Stadtteilbereich 1 spiegelte sich in einer günstigen Emissionsbilanz für diesen Stadtteilbereich wieder. Hinsichtlich Staub, Schwefeldioxid Kohlenmonoxid und -dioxid waren hier unter allen neun Stadtteilbereichen von Holsterhausen mit die günstigsten Emissionswerte zu verzeichnen.

Es ist davon auszugehen, dass seit Erstellung des ENK auch in den hier zu betrachtenden Stadtteilbereichen Gebäudemodernisierungen durchgeführt worden sind und damit auch oftmals Wärmedämmung und Modernisierung der Heizungsanlagen verbunden waren. Eine genaue Aktualisierung der Situation lässt sich zurzeit noch nicht durchführen, da die statistischen Daten zur Beheizungsart im Gebäudebestand für eine Fortschreibung noch nicht vorliegen. Es ist aber zu vermuten, dass sich die aus der Raumwärmeversorgung resultierenden Emissionen

verringert haben und die Emissionsbilanzen insgesamt heute günstiger ausfallen dürften.

-Verkehrsbedingte Luftverunreinigungen

Im Rahmen des vom KVR abgeschlossenen Pilotprojektes zur Durchführung/Umsetzung des § 40 (2) BImSchG und der 23. BImSchV hat sich kein Straßenabschnitt innerhalb des Plangebietes hinsichtlich der durch den Kfz-Verkehr verursachten Immissionsbelastung durch Stickstoffdioxid, Benzol und Ruß als auffällig oder kritisch herausgestellt.

Unmittelbar südlich an das Verfahrensgebiet angrenzend verläuft die Trasse der stark befahrenen A 40. Aufgrund der Verkehrsbelastung und Nähe zur A 40 ist für den Planbereich von einer zumindest erhöhten Kfz-bedingten Luftschadstoffbelastung auszugehen.

3. Beeinträchtigung der Umwelt aufgrund des Vorhabens und des Vorhabens durch die Umwelt sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

Es sind keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten, da der Bebauungsplan keine Neuplanungen oder Erweiterungen des Bestandes beinhaltet.

3.1 Schutzgut Mensch

3.1.1 Veränderung des menschlichen Lebensraumes

Es sind keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Planungen machen keine Verlagerung von Gewerbebetrieben oder Wohnungen erforderlich.

3.1.2 Lärm-, Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Immissionen

Straßenverkehrslärm

Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch die hohen vorhandenen Verkehrslärmbelastungen der A 40, der Hans-Böckler-Str., der Schederhofstr. und der Martin-Luther-Str. zu erwarten. Durch den Bestandsbebauungsplan ergibt sich keine Verschlechterung der Situation. Durch die Festsetzung der Lärmschutzbereiche (passiver Schallschutz) wird eine Verbesserung der Situation erreicht.

Schienenverkehrslärm

Im Norden des Plangebietes sind erhebliche Beeinträchtigungen durch den vorhandenen Schienenverkehrslärm aufgrund der angrenzenden Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG zu erwarten. Durch den Bestandsbebauungsplan ergibt sich keine Verschlechterung der Situation. Durch die Festsetzung der Lärmschutzbereiche (passiver Schallschutz) wird eine Verbesserung der Situation erreicht.

Gewerbelärm

In den Wohnbereichen an der Bunsenstraße, Harkortstraße und Martin-Luther-Straße sind Immissionen durch direkt benachbarte Nutzungen auf Gewerbeflächen vorhanden, welche in den Nachtstunden zu Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte führen. Die Planung bewirkt keine Verschlechterung der Situation. Eine Verbesserung durch den Bebauungsplan kann mittel- bis langfristig durch passiven Schallschutz, durch die Baugebietszonierung sowie durch die Beschränkung der offenen Parkplatznutzung im GE 1B erreicht werden.

Schadstoffeintrag Luft

Es sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die vorhandenen Kfz-bedingte Luftschadstoffe zu erwarten. Durch den Bestandsbebauungsplan ergibt sich keine Verschlechterung der Situation.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

Durch den Bebauungsplan wird hinsichtlich einer Inanspruchnahme von heutigen Freiflächen im Plangebiet kein neues Baurecht geschaffen, vielmehr waren bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans bauliche Erweiterungen nach § 34 BauGB möglich. Eingriffe waren demnach bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes zulässig, insofern ist die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB nicht anzuwenden.

Von dieser Rechtslage unabhängig bleibt festzuhalten, dass Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Landschaft im Zuge von neuen Bauvorhaben oder baulichen Erweiterungen eintreten werden. Sie werden von der Ausgestaltung einzelner Vorhaben abhängig sein. Mögliche Beeinträchtigungen werden sich in einer zusätzlichen Flächenversiegelung einhergehend mit der Beseitigung der Vegetation einschließlich teilweise älterer Gehölzbestände im Bereich von Böschungen, auf den Baugrundstücken sowie den verschiedenen Brachflächen darstellen. Letztendlich führt dies zum Verlust von städtisch geprägtem Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Dies gilt insbesondere für eine ca. 0,4 ha große baumbestandene Fläche östlich des WAZ Druckzentrums. Ebenso gilt dies für den Baumbestand südlich der Bunsenstraße zwischen Harkort- und Martin-Luther-Straße, soweit sie innerhalb der überbaubaren Flächen liegen.

Da der Bebauungsplan nicht über die Entfernung von Bäumen im Zuge einer Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a Baugesetzbuch entscheidet (vgl. § 1a Abs. 2 Nr. c Baumschutzsatzung), gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Essen uneingeschränkt im Plangebiet fort (vgl. § 1 Abs. 1 Baumschutzsatzung).

Unabhängig davon werden zur Kompensation möglicher Beeinträchtigungen und zur grünordnerischen Aufwertung des Gebietes Festsetzungen für die nicht überbaubaren Flächen im Geltungsbereich getroffen.

Aufgrund des geringen vorhandenen Grünflächenanteils auf den privaten Grundstücken werden Begrünungsmaßnahmen zum teilweisen Ausgleich des geringen Grünflächenanteils und zur Aufwertung des Ortsbids und eines qualitativ vollen Gewerbeumfelds festgesetzt.

Entlang der Straßenverkehrsflächen werden auf den privaten Grundstücken im Bebauungsplan überwiegend Streifen mit Anpflanzgeboten gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Damit soll zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen eine den vorhandenen und den neu zu errichtenden Gebäuden gerecht werdende und mit deren Architektur korrespondierende Grüngestaltung erreicht werden.

Der im Flächennutzungsplan dargestellte Grünstreifen zwischen gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen umgesetzt. Damit entstehen zwischen den Wohnbereichen und den gewerblich genutzten Flächen mindestens 8 m breite bepflanzte Grünstreifen, welche eine Abschirmung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen gewährleisten.

Zu den Begrünungsmaßnahmen gehört weiter

- die Begrünung und Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern,
- die Bepflanzung der unbebauten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie keiner notwendigen Nutzung zugeführt werden,
- die Bepflanzung der Stellplatzflächen mit Laubbäumen,
- die Begrünung von Dachflächen der Tiefgaragen und Flachdächer (außer Hallendächer),
- die Begrünung von fensterlosen Außenwänden ab einer Breite von 10 m mit einer Fassadenbegrünung.

Die Art und der Umfang der Begrünungen werden in den textlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB qualitativ und quantitativ festgelegt.

3.3 Schutzgut Boden

Altstandorte

Folgende Altstandorte betreffen das Plangebiet:

Kat.-Nr.: 04/2.01; 05/5.10, 09/3.01; 09/3.02; 09/3.03; 09/5.06; 09/5.10; 09/5.16;
09/5.17; 09/5.20; 09/5.21; 09/5.25; 09/5.02

Verfüllungen

Mit Verfüllungen ist im gesamten Plangebiet zu rechnen.

Schädliche Bodenverunreinigungen

Beeinträchtigungen durch schädliche Bodenverunreinigungen sind durch Altlasten und Bodenverfüllungen zu erwarten (siehe Altstandorte und Verfüllungen). Die Planung bewirkt keine Verschlechterung der Situation.

3.4 Schutzgut Wasser

3.4.1 Oberflächengewässer

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

3.4.2 Grundwasser

Grundwassermessstellen

Falls der Standort der Grundwassermessstelle 6902/20 gefährdet wird, sind Amt 59-4 und EG zu informieren.

3.4.3 Wasserschutzgebiete

Es befinden sich keine Wasserschutzzonen im Plangebiet.

3.4.4 Entwässerung / Abwasser

Erschließungssicherung

Das Plangebiet ist im Mischsystem kanalisiert.

Niederschlagswasserversickerung

Das Plangebiet ist zurzeit fast vollständig versiegelt. Angesichts extrem starker Fundamente und möglicher Altlasten wird eine Versickerung im Plangebiet ausgeschlossen. Eine Verpflichtung zur Versickerung nach § 51a LWG besteht nicht, da die Flächen nicht erstmalig bebaut werden.

Dränagewasser

Eine Einleitung in die Kanalisation ist gemäß Entwässerungssatzung nicht zulässig.

3.5 Schutzgut Luft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes erkennbar. Durch die Bestätigung der derzeitigen Nutzungen und den Ausschluss weiterer Einzelhandelsnutzungen ist nicht zu erwarten, dass sich das Verkehrsaufkommen und damit der Ausstoß Kfz-bedingter Luftschadstoffe grundlegend ändern wird. Aufgrund der Nähe zur A 40 ist jedoch von einer zumindest erhöhten Kfz-bedingten Luftschadstoffbelastung im Verfahrensgebiet auszugehen.

Die aus dem Bereich „Hausbrand/Gebäudebeheizung“ zu erwartende Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation ist vor dem Hintergrund der seit dem 01.02.2002 gültigen und damit umzusetzenden Energieeinsparverordnung (EnEV) als unerheblich einzustufen.

3.5.1 Emissionen

Gewerbe / Industrie

Bei Ausschluss emittierender Betriebe im Übergangsbereich zur Wohnbebauung sind nur unerhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten.

3.5.2 Immissionen

Verkehr

Auf Grund der Nähe zur A 40 ist zumindest von einer erhöhten Kfz-bedingten Luftschadstoffbelastung im Verfahrensgebiet auszugehen.

3.6 Schutzgut Klima

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen im Wesentlichen die bestehenden Nutzungen gesichert, die Verdrängung von Gewerbebetrieben durch Einzelhandelsnutzungen und Prostitutionsbetriebe verhindert und das Gewerbegebiet zu einem hochwertigen Technologie- und Medienstandort weiterentwickelt werden. Ein weiteres Entwicklungsziel ist die Sicherung der bestehenden Grünstrukturen sowie die Initiierung privater Aufwertungsmaßnahmen auch in den Bereichen Dach-/Fassadenbegrünung und Kleinflächengestaltung.

Bei Realisierung der geplanten textlichen Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung der Grundstücksflächen ist zu erwarten, dass die zurzeit bestehenden stadtklimatischen Defizite (Überwärmung, geringe Luftfeuchtigkeit) gemildert werden und sich damit die lokalklimatische Ausprägung des Verfahrensgebietes verbessern wird.

Die festgesetzten Anpflanzstreifen entlang der Verkehrsflächen können durch die Bepflanzungen eine Immissionsschutzfunktion (Filterung von Schadstoffen) erfüllen.

3.6.1 Klimafunktionen

Bioklimatischer Lastraum

Wenn die beabsichtigten Begrünungsmaßnahmen realisiert werden, kann dies zur Verbesserung der Situation führen.

Filterfunktion des Waldes

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen sind unerheblich.

Windfeldveränderungen

Eventuelle erhebliche Beeinträchtigungen durch Windfeldveränderungen sind planungsabhängig.

3.6.2 Ausweisungen

Sanierungszone

Das Planungsgebiet mit dem dort vorherrschenden Gewerbeklima gehört zur Sanierungszone II mit der vorrangigen Planungspriorität „Milderung bioklimatischer Extreme“.

3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Es sind keine Beeinträchtigung der Schutzgüter Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

4. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Andere Lösungsmöglichkeiten waren nicht zu prüfen, da sich der Bebauungsplan am Bestand orientiert und keine Erweiterungen oder Neuplanung vorgesehen sind, bzw. weil ein Teil des Plangebietes bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan abgedeckt wird.

5. **Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen**
 - Keine

6. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Analyse der klimatischen/lufthygienischen Verhältnisse sowie der zu erwartenden Auswirkungen der Planung ergaben keine Aspekte/Anhaltspunkte, die gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen. So ist für das Schutzgut Klima vielmehr zu erwarten, dass die Realisierung der geplanten Begrünungsmaßnahmen zu einer Senkung der bestehenden thermisch-bioklimatischen Belastungen und damit zur Verbesserung der stadtklimatischen Verhältnisse führen wird. Aufgrund der Nähe zur A 40 ist zumindest von einer erhöhten Kfz-bedingten Luftschadstoffbelastung im Verfahrensgebiet auszugehen.

Auch aus Sicht des Bodenschutzes sowie aus Sicht der Fachbereiche Geologie und Altlasten bestehen gegen die Umsetzung der Planung keine Bedenken. Die im Verfahrensgebiet vorhandenen Altlastverdachtsflächen sind im B-Plan gekennzeichnet. Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen sind die aufgeführten Anforderungen zu beachten.

Zusammenfassung des Umweltberichtes

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

- Gewährleistung einer bedarfsorientierten und stadträumlich sinnvollen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung
- Sicherung der gewerblichen Bauflächen für Betriebe des produzierenden Gewerbes und für Büronutzungen

Beschreibung der Umwelt:

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes ist durch eine starke anthropogene Vorbelastung (Altlasten, großflächige Versiegelung, Lärm- / Luftbelastungen durch Kfz und Gewerbetriebe, Gewerbeklima) geprägt. Auf Teilflächen sind Baum- und Strauchbestände vorhanden.

Beeinträchtigungen der Umwelt aufgrund des Vorhabens und des Vorhabens durch die Umwelt sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:

Schutzgüter	Kurzerläuterung
A Schutzgut Mensch	Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Lärm- und Luftschadstoffe aufgrund der vorhanden hohen Belastungen der Verkehrsachsen (z.B. A 40, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Gleisanlagen) zu erwarten. Beeinträchtigungen durch Lärm aufgrund der vorhandenen Nutzungen zur Nachtzeit sind in direkter Nachbarschaft zu Wohngebieten zu erwarten. Keine Beeinträchtigungen aufgrund des Bebauungsplanes. Mittel- bis langfristige Verbesserung der Beeinträchtigung durch Lärm aufgrund der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen.

B	Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	Für „Industrie- oder Verkehrsbrache“, „gliedernde Landschafts- oder Grünelemente“, „Private Grünflächen“ und „Arten und Biotope“ sind jeweils nur planungsabhängig Beeinträchtigungen zu erwarten. Keine Beeinträchtigungen aufgrund des Bebauungsplanes.
C	Schutzgut Boden	Beeinträchtigungen durch Altstandorte und Verfüllung sind im gesamten Plangebiet zu erwarten. Keine Beeinträchtigungen aufgrund des Bebauungsplanes.
D	Schutzgut Wasser	Keine Beeinträchtigung
E	Schutzgut Luft	Die Beeinträchtigungen durch Emissionen der Gewerbe- und Industriebetriebe werden als unerheblich eingestuft, wenn emittierende Betriebe im Übergangsbereich zur Wohnbebauung ausgeschlossen werden. Aufgrund der Nähe zur A 40 ist zumindest von einer erhöhten Kfz-bedingten Luftschadstoffbelastung im Verfahrensgebiet auszugehen. Keine Beeinträchtigungen aufgrund des Bebauungsplanes.
F	Schutzgut Klima	Eventuelle erhebliche Beeinträchtigungen durch Windfeldveränderungen sind planungsabhängig. Keine Beeinträchtigungen aufgrund des Bebauungsplanes.
G	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Beeinträchtigung

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten: Es wurden keine Alternativen geprüft (Bestandssicherung).

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen: Keine Schwierigkeiten

XI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die geplanten Festsetzungen basieren auf den Darstellungen im gültigen Flächennutzungsplan; der Bebauungsplan wird somit aus dem FNP entwickelt.

XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Münchener Straße/ Schederhofstraße“ werden die ihm entgegenstehenden, früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7/86 und des Durchführungsplanes Ruhrschnellweg Nr.127 für die überplanten Teilbereiche aufgehoben.

XIII. Kosten und Finanzierung

Es entstehen keine Kosten für den städtischen Haushalt.

Essen, den 2006

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich
Planen

Thomas Franke
Amtsleiter

Hans-Jürgen Best
Geschäftsbereichsvorstand