

Bebauungsplan Nr. 09/04 **„Karnaper Straße/Alte Landstraße, I. Änderung“**

Stadtbezirk: V
Stadtteil: Karnap

Begründung

Fassung vom Oktober 2007

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

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



STADT
ESSEN

Inhalt:

I. Räumlicher Geltungsbereich	5
II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	6
1. Anlass der Planung	6
2. Entwicklungsziele	7
III. Planungsrechtliche Situation	9
1. Landes- und Regionalplanung	9
2. Flächennutzungsplan (FNP)	9
3. Bebauungspläne	9
4. Fachplanungen	9
IV. Bestandsbeschreibung	10
1. Städtebauliche Situation	10
2. Verkehr	10
3. Entwässerung	11
4. Natur und Landschaft	11
5. Immissionsschutz	11
6. Bodenverunreinigungen	11
V. Städtebauliches Konzept	12
1. Variantenuntersuchung	12
2. Entwurfsbeschreibung	12
3. Auswirkungen der Planung	13
VI. Planinhalte	14

1. Planungsrechtliche Festsetzungen	14
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	14
1.2 Maß der baulichen Nutzung	16
1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	16
1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung	17
1.5 Natur und Landschaft	18
1.6 Immissionsschutz	19
1.7 Bedingte und befristete Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)	20
2. Kennzeichnungen	20
2.1 Schachtschutzbereiche	20
2.2 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	21
3. Textliche Kennzeichnung	21
Flächen unter denen der Bergbau umgeht	21
4. Hinweise	22
4.1 Gutachten	22
4.2 Städtische Satzungen	22
4.3 Umgang mit Bodendenkmälern	22
4.4 Bergbau	22
4.5 Kampfmittel	22
4.6 Grundwassermessstellen	23
VII. Städtebauliche Kenndaten	24
VIII. Umweltbericht	25
1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan	25
2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	25
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	27
3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	27
3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	29
3.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	31
3.4 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsvarianten	32
3.5 Zusammenfassende Bewertung und Abwägungsgrundsätze	32
4. Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung	33
5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	33

6. Zusammenfassung des Umweltberichtes	33
IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	35
X. Bodenordnung	36
XI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	37
XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	38
XIII. Kosten und Finanzierung	39

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk V im Stadtteil Karnap. Es liegt westlich der Karnaper Straße, nördlich der Bundesbahnstrecke und umfasst im Wesentlichen eine Teilfläche der ehemaligen Zeche Mathias Stinnes.

Das Plangebiet wird in etwa begrenzt:

- im Norden

durch die Bergehalde Mathias Stinnes sowie durch den Hundedressurplatz des Deutschen Verbandes für Gebrauchshunde (DVG)

- im Osten

durch die Wohnbebauung an der Karnaper Straße

- im Süden

durch die Bahnstrecke Oberhausen – Wanne-Eickel (Emschertalbahn)

- im Westen

durch das Anschlussgleis der stillgelegten Zeche Mathias Stinnes und daran anschließend das Betriebsgelände der Ruhrglas GmbH Glasfabrik

Der räumliche Geltungsbereich fällt in die Gemarkung Karnap, Flur 2, 12 und 13. In den vorliegenden Abgrenzungen erfasst der räumliche Geltungsbereich, der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eindeutig gekennzeichnet ist, eine Fläche von ca. 19,4 ha.

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Um das Gebiet der ehemaligen Zeche Mathias Stinnes einer geordneten gewerblichen Nutzung zuzuführen, hat der Rat der Stadt am 3.6.1981 den Bebauungsplan Nr. 4/80 ‚Karnaper Straße / Alte Landstraße‘ als Satzung beschlossen.

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

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

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

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

Verödung der Stadtteile,

Wohnungsnaher Grundversorgung nicht gesichert,

Ausdünnung des ÖPNV-Netzes oder der Taktzeiten,

Benachteiligung immobiler Bevölkerungsgruppen.

Darüber hinaus sind folgende Konsequenzen festzustellen:

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

Fremdnutzung gewerblicher Bauflächen bedeutet Flächendefizit für produzierendes Gewerbe.

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

Zum Schutz des B-Zentrums Altenessen/Alleecenter und des gewachsenen Nahversorgungszentrums Karnaper Straße sowie zum Schutz der Bauflächen in den Gewerbegebieten für Betriebe des produzierenden Gewerbes, des Dienstleistungsgewerbes und des Handwerks ist es notwendig, die Ansiedlung jeglicher Einzelhandelsbetriebe räumlich und inhaltlich zu steuern.

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

Die dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu Grunde liegende Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1977 lässt jedoch die Ansiedlung von Einzelhandel grundsätzlich zu, so dass die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird.

Dazu fasste der ASP in seiner Sitzung am 21.09.2000 den Allgemeinen Aufstellungsbeschluss für den Bereich „Karnaper Straße/Alte Landstraße“.

2. Entwicklungsziele

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

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

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

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

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

lediglich eine bestimmte Anzahl von Gewerbegebieten dieses Handelsangebot aufweisen soll.

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

die Zentrenstruktur ist zu erhalten und zu sichern,

das Nahversorgungszentrum Karnaper Straße ist in seiner Nahversorgungsfunktion zu sichern und zu stärken.

Entsprechend den Empfehlungen des v. g. Gutachtens hat die Stadt Essen den „Masterplan Einzelhandel“ erarbeitet, der am 29.11.2006 vom Rat der Stadt beschlossen wurde.

Der Masterplan ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und formuliert folgendes Zielsystem :

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

- Sicherung von Gewerbegebieten für Dienstleistungen, Handwerk und produzierendes Gewerbe.

Im Rahmen des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes werden in der standortbezogenen Stellungnahme zur „Karnaper Straße“ folgende Empfehlungen formuliert:

- im Randbereich des Gewerbegebietes Mathias-Stinnes ist bereits ein Handelsangebot vorhanden, weitere Angebote würden zur Etablierung eines Handelsstandortes führen, was mit möglichen negativen Auswirkungen für das Stadtteilzentrum Karnap korrespondiert. Von einer möglichen Ausweisung eines neuen Nahversorgungszentrums wird daher abgeraten.
- von einer Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente im Nahversorgungszentrum bzw. in räumlich unmittelbarer Zuordnung können deutliche Impulse zur Stabilisierung für das Nahversorgungszentrum Karnap erwartet werden.

Formal werden zur planungsrechtlichen Umsetzung der Planungsziele im Wesentlichen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4/80 übernommen und durch textliche Festsetzungen ergänzt.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der am 15.12.1999 in Kraft getretene Gebietsentwicklungsplan (GEP) stellt für das Plangebiet „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dar.

Ferner sind noch eine Hauptverkehrsstraße sowie zwei Schienenwege dargestellt.

Die geplanten Nutzungen entsprechen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der seit dem 31.03.1984 wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Gewerbliche Baufläche“, „Allgemeine Grün- und Freifläche“ und „Flächen für Bahnanlagen“ dar.

3. Bebauungspläne

Für den größten Teil des Plangebietes liegt in Form des Bebauungsplanes Nr. 4/80 „Karnaper Straße / Alte Landstraße“ Planungsrecht im Sinne des § 30 (1) BauGB, auf Grundlage der Fassung des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.8.1976 in der seinerzeit gültigen Fassung, sowie der zugehörigen Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 1.10.1977, vor.

Östlich der Karnaper Straße grenzt der Bebauungsplan Nr. 3/80 „Heisterholz / Stinnesstraße“ an.

4. Fachplanungen

Landschaftsplan

Ein kleiner Bereich im nordöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes (Einmündung Alte Landstraße/Karnaper Straße) ragt in den Geltungsbereich des Landschaftsplanes Essen vom 06.04.1992 hinein. Weil der Landschaftsplan hier rechtswidrig ist, seit 1981 ist hier der Bebauungsplan Nr. 4/80 „Karnaper Straße/Alte Landstraße“ gültig, braucht er im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht beachtet zu werden. Bei der Fortschreibung des Landschaftsplanes wird dieser entsprechend berichtigt.

Planfestgestellte Bahnflächen

Im südlichen Plangebiet befinden sich planfestgestellte Bahnflächen. Hier wird von der Deutschen Bahn ein Freistellungsverfahren betrieben.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Der am 3.10.1981 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan hat eine überwiegend geordnete städtebauliche Entwicklung mit gewerblicher Nutzung ermöglicht. Vornehmlich sind die klassischen Gewerbearten produzierendes Gewerbe, Großhandel und Lagerflächen zu finden. Im Bereich der Alte Landstraße und im südlichen Bereich befinden sich allerdings auch zwei Lebensmittel-Discounter.

Die Bergehalde Mathias Stinnes konnte als Waldpark für die Erholung suchende Bevölkerung des Essener Nordens landschaftlich gestaltet werden.

Östlich der Karnaper Straße, mit ihrer teilweise unterbrochenen Straßenrandbebauung, schließt sich ein nachverdichtetes Wohngebiet mit Gemeindezentrum an sowie weiter südlich das Ortsteilzentrum von Karnap. Südlich der Bahnstrecke Oberhausen – Wanne-Eickel grenzen mehrere Einfamilienhausgebiete an. Im Westen des Plangebietes erstreckt sich großflächig das Betriebsgelände der Ruhrglas GmbH Glasfabrik.

Im Stadtbezirk V befinden sich neben dem B-Zentrum Altenessen drei Nahversorgungszentren (u. a. Karnaper Straße) und zwei bedeutende nicht integrierte Standorte.

Die Nahversorgungszentren unterscheiden sich deutlich hinsichtlich ihrer Ausstattung mit Verkaufsflächen. Das Nahversorgungszentrum Karnaper Straße beschränkt sich auf wenige kleinflächige Einzelhandelsbetriebe.

Innerhalb des Stadtbezirkes V besitzt der Stadtteil Karnap die geringste Bindungsquote. In allen Bedarfsbereichen sind Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Die Versorgungssituation im kurzfristigen Bedarfsbereich ist mit einer Bindungsquote von rd. 87 % jedoch relativ gut.

Neben dem Nahversorgungszentrum Karnaper Straße, das unter funktionalen Gesichtspunkten nicht mehr einem Nahversorgungszentrum entspricht, befinden sich im Stadtteil keine weiteren Nahversorgungszentren und kein Stadtteilzentrum.

2. Verkehr

Die überregionale Anbindung erfolgt über die südlich des Gebietes gelegene A 42, Anschlussstelle Essen Nord, die über die Bundesstraße B 224 sowie die Arenbergstraße erreicht wird und über die nördlich gelegene A 2, die über die B 224 und die Horster Straße zu erreichen ist.

Durch die beiden nördlich und südlich des Gebietes gelegenen Haltestellen der Linie U 17 ‚Gelsenkirchen Fischerstraße – Essen Margarethenhöhe‘ ist eine schnelle Verbindung zum Hauptbahnhof Essen gewährleistet. Durch die Buslinien 188 und 263 verfügt das Areal über eine verhältnismäßig gute Busanbindung.

Die äußere Erschließung erfolgt über die Karnaper Straße, die für das Gebiet die Anbindung an das Essener und Gelsenkirchener Straßennetz darstellt.

Die Straßen „Alte Landstraße“ und Stichstraße Karnaper Straße führen von der Karnaper Straße in das Gebiet. Sie dienen als Zufahrtstraßen zum Gewerbebereich. Der Zugang zum Ruhrglas GmbH Gelände kann von Osten über die Alte Landstraße erfolgen.

3. Entwässerung

Die anfallenden Abwässer der nördlichen Planhälfte werden über das vorhandene öffentliche Mischwasserkanalnetz dem Vorfluter „Alte Emscher“ und die südliche Planhälfte dem „Pumpwerk Karnap“ der Emschergenossenschaft zugeführt. Von dort gelangen die Abwässer direkt zur Kläranlage der Emschergenossenschaft in Bottrop. Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist daher gesichert.

Die innere entwässerungstechnische Erschließung ist mit der öffentlichen Kanalisation in den Stichstraßen „Alte Landstraße“ und „Karnaper Straße“ ebenfalls gewährleistet.

Eine Niederschlagswasserversickerung ist aufgrund der hohen Bodenbelastungen auszuschließen. Eine ungehinderte Versickerung von Niederschlägen fördert weiterhin die Verbreitung von Kontaminationen im Grundwasser und führt zudem zu einem Mehraufwand an Grundwasserreinigungskosten an der geplanten Tiefendrainage an der Stadtgrenze zu Gelsenkirchen.

4. Natur und Landschaft

Im gesamten Plangebiet stockt Wald im Sinne des Forstgesetzes in einer Größe von ca. 5,4 ha. Weiter kommen unterschiedliche Kleingehölze wie Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume vor. Entlang der Karnaper Straße besteht auf einem Erdwall ein Gehölzstreifen als Immissionsschutzpflanzung.

Im Norden schließt sich der Waldpark „Strunk's Busch“ an.

5. Immissionsschutz

Verkehrslärm

Die von der Karnaper Straße und der Emschertalbahn ausgehenden Lärmbelastungen machen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Gewerbelärmlärm

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

6. Bodenverunreinigungen

Der Bereich des Bebauungsplanes ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen erfasst. Es handelt sich hierbei um die ehemalige Zeche Mathias Stinnes, Schachtanlage 1/5, Kataster-Nr. 40/1.01. Insgesamt sind keine relevanten Auswirkungen auf die angestrebten Nachfolgenutzungen zu erwarten.

V. Städtebauliches Konzept

1. Variantenuntersuchung

Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden zwei Alternativen vorgestellt und diskutiert.

Die Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklung für den Bereich der ehem. Zeche Mathias Stinnes erfolgte bei beiden Varianten vor dem Hintergrund, die gewerblichen Flächen für das produzierende Gewerbe, für Handwerk und für Dienstleistungen vorzuhalten und die Einzelhandelsentwicklung zu steuern.

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

Die Erschließung erfolgt von der Karnaper Straße über die vorhandenen Stichstraßen.

Die entlang der Karnaper Straße vorhandene Grünfläche dient einmal dem Immissionsschutz, indem die Wohnbebauung östlich der Karnaper Straße von der gewerblichen Nutzung abgeschirmt wird, gleichzeitig wird hier ein Fuß- und Radweg geführt, der als Verbindung zum Erholungsbereich „Strunk's Busch“ dient.

Bei der Variante B wurde der im Laufe der Jahre entstandene Sukzessionswald berücksichtigt. Dieser soll, auch aufgrund des ohnehin vorhandenen Defizits an Waldflächen im Essener Norden, entsprechend gesichert werden. Der Wald hat eine hervorgehobene Bedeutung als Klima-, Sicht- und Immissionsschutzwald, sowie als (Teil-)Lebensraum für Tiere und Pflanzen, aber auch als Erholungswald für die im Gewerbegebiet arbeitenden und im Nahbereich wohnenden Menschen.

Zum derzeitigen Verfahrensstand ist die Entscheidung für eine Variante bereits erfolgt. Es wurde aufgrund der Anregungen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ein Entwurf auf der Grundlage der Variante B erarbeitet.

Hierbei wurde auch das Verfahrensgebiet verkleinert. Das Grundstück der Ruhrkohle AG steht noch unter Bergaufsicht. Für die Entlassung aus der Bergaufsicht wird zur Zeit u. a. eine Altlastenuntersuchung durchgeführt. Da dieses Verfahren noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird, wurde der Bereich aus dem Plangebiet herausgenommen. Die Ziele des Aufstellungsbeschlusses haben aber weiter Bestand.

2. Entwurfsbeschreibung

Die Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklung für den Bereich Karnaper Straße/Alte Landstraße erfolgt vor dem Hintergrund, die gewerblichen Flächen für das produzierende Gewerbe, Handwerk und für Dienstleistungen vorzuhalten und die Einzelhandelsentwicklung zu steuern.

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

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

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

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

Der vorhandene Sukzessionswald im südlichen Plangebiet soll erhalten werden.

Entlang der Karnaper Straße bleibt die vorhandene Grünfläche bestehen. Sie dient zum einen dem Immissionsschutz, indem die Wohnbebauung östlich der Karnaper Straße von der gewerblichen Nutzung abgeschirmt wird, zum anderen wird hier ein Fuß- und Radweg geführt, der als Verbindung zum Erholungsbereich „Strunk's Busch“ dient.

Zwischen dem Wald im Süden und den Gewerbegebieten ist eine „Private Grünfläche“ vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt von der Karnaper Straße über die vorhandenen Stichstraßen.

3. Auswirkungen der Planung

Bezüglich der Verkehrsbelastung ist, gegenüber dem bisherigen Planungsrecht, eher mit weniger Verkehr zu rechnen, da der Einzelhandel ausgeschlossen werden soll.

Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht gibt es keine entwässerungstechnischen Auswirkungen.

Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht in die Begründung aufgenommen. Nennenswerte Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

VI. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

In Verfolgung dieser Zielsetzung setzt der Bebauungsplan die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 6 fest, die vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

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

a) Immissionsschutz

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

Im Gewerbegebiet GE 1, mit einem Mindestabstand von 200m zur nächsten Wohnbebauung, sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.1998 – V B 5 – 8804.25.1 (V Nr. 1/98)) nicht zulässig.

Weiterhin sind in den Gewerbegebieten GE 2 bis GE 4, mit einem Mindestabstand von 100m zur nächsten Wohnbebauung, Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.1998 – V B 5 – 8804.25.1 (V Nr. 1/98)) nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten GE 5 und GE 6 sind aufgrund ihrer Nähe zur Wohnbebauung nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nicht in der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.1998 – V B 5 – 8804.25.1 (V Nr. 1/98)) enthalten sind.

In den Gewerbegebieten GE 1 – GE 6 sind ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der nächsthöheren Abstandsklasse (im Gewerbegebiet GE 1 der Abstandsklasse V, in den Gewerbegebieten GE 2-4 der Abstandsklasse VI und in den Gewerbegebieten GE 5-GE 6 der Abstandsklasse VII) der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.1998 – V B 5 – 8804.25.1 (V Nr. 1/98)) sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten zulässig, wenn durch Einzelgutachten ihre immissionsschutzrechtliche Unbedenklichkeit nachgewiesen ist (§ 31 (1) BauGB).

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

b) Einzelhandel

Das Stadtteilzentrum Altenessen wird durch das Alleecenter in der Altenessener Straße geprägt. Innerhalb des Stadtteilzentrums befinden sich 91 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 20.250 m². Mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche besteht im mittelfristigen Bedarfsbereich.

Im Nahversorgungszentrum Karnaper Straße wurden nur 11 Einzelhandelsbetriebe ermittelt. Mit lediglich 950 m² Verkaufsfläche ist das Nahversorgungszentrum das kleinste im Stadtbezirk. Ungewöhnlich ist der vergleichsweise hohe Verkaufsflächenanteil im mittelfristigen Bedarfsbereich.

Um das Stadtteil- und das Nahversorgungszentrum nicht zu schwächen und um die festgesetzten Gewerbeflächen für kleine und mittelständische Betriebe vorzuhalten und damit tatsächlich einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, sind in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 6 Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

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

Der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 20% der Verkaufsfläche an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes, jedoch nicht mehr als 799 m² Verkaufsfläche, ist ausnahmsweise zulässig. Das gilt nicht für Nahrungs- und genussmittel-erzeugende Betriebe.

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

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

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.1.3 Erweiterter Bestandsschutz/Fremdkörperfestsetzungen (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes ist die Erweiterung, Änderung (keine Nutzungsänderung) und Erneuerung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe in den Gewerbegebieten 3 und 5 (Lebensmittelmarkt, Gem. Karnap, Flur 12, Flurstück 604) und im Gewerbegebiet 6 (Lebensmittelmarkt, Gem. Karnap, Flur 12, Flurstück 430) zulässig. Die Verkaufsfläche darf um höchstens 10% gegenüber der am Tage des In-Kraft-Tretens des Bebauungsplanes genehmigten Verkaufsfläche zunehmen. Dabei darf die jeweilige Gesamtverkaufsfläche 799 m² nicht überschreiten.

Im übrigen gelten die Festsetzungen der Gewerbegebiete GE 3, GE 5 und GE 6.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Zulässige Grundfläche

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

1.2.2 Maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe bis zur Oberkante (OK) gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird aus der umgebungstypischen Bebauungsstruktur abgeleitet. Zum anderen sollen mit der zulässigen maximalen Gebäudehöhe Anforderungen erfüllt werden, welche sich aus der jeweiligen Nutzung durch Produktion und Fertigung ergeben.

So ergibt sich, dass für die „Gewerbegebiete“ GE 1 bis GE 6 eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 18,50 m festgesetzt wird.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie derjenigen Straße maßgebend, zu der das betreffende Gebäude gehört – und zwar zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der äußeren Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.

1.2.3 Zulässige Geschossfläche

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

1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Die Baugrenzen sind in der Regel mit einem 5,00 Meter großen Abstand zu den Grundstücksgrenzen oder den unterschiedlichen Nutzungen festgesetzt. So kann dafür Sorge getragen werden, dass die Bebauung nicht zu dicht an die öffentlichen Straßen und Wege heranrückt und eine bauliche Trennung der einzelnen Nutzungen wird gewährleistet, ohne dass die Bebaubarkeit der Grundstücke gefährdet wird. Zum Wald beträgt dieser Abstand teilweise 10,00 Meter.

Von dieser Regel gibt es eine Abweichung: Wo weitere gewerbliche Bauflächen anschließen, ist die Baugrenze mit der Planbereichsgrenze identisch.

1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

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

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die zwei vorhandenen Stichstraßen „Alte Landstraße“ und „Karnaper Straße“. Die Breite der Verkehrsfläche erlaubt mit 14 m eine Aufteilung von bspw. einer Fahrbahn von 6,50 m, einem einseitigen 2 m breiten kombinierten Fuß-/Radweg, einem einseitigen 1,50 m breiten Fußweg und auf beiden Straßenseiten einem 2,00 m breiten Parkstreifen.

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

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich eine Gasübernahmestation der Stadtwerke Essen AG. Diese ist für die Gasversorgung Karnaps unverzichtbar. Die Fläche wurde daher als „Fläche für Versorgungsanlagen“ festgesetzt.

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

In Verlängerung der „Alte Landstraße“ sind im Übergang zum Betriebsgelände der Ruhr-glas GmbH „Geh-, Fahr- und unterirdische Leitungsrechte“ zugunsten der Anlieger festgesetzt, ebenfalls zu Erschließungszwecken zwischen der Wendeanlage der Karnaper Straße und der Fläche der Deutschen Bahn AG. Hier ist eine Überbauung ab einer lichten Höhe von 4,50 m möglich.

Nördlich und südlich der Stichstraße „Karnaper Straße“ sind unterirdische Leitungsrechte zugunsten der Deutsche Steinkohle AG für die notwendige Entwässerung vorgesehen.

Zwischen der Gasübernahmestation und der Wendeanlage der Karnaper Straße ist für die Gasversorgungsleitung ein unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Essen AG festgesetzt.

1.4.4 Stellplätze

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

1.5 Natur und Landschaft

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

Entlang der Karnaper Straße ist als Verbindung zum Waldpark der ehemaligen Halde Mathias Stinnes und zum Zwecke der Abschirmung von Gewerbe und Wohnen eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

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

Die zwischen dem Wald im Süden und den Gewerbegebieten festgesetzte 5-10 Meter breite private Grünfläche ist das Ergebnis einer Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt.

In der Regel beträgt der erforderliche Waldabstand zu gewerblich genutzten Gebäudeteilen 10 Meter. Durch die Festsetzung der vorgenannten Grünfläche, kann der Abstand zwischen Wald und Baugrenzen teilweise auf 5 Meter verringert werden.

1.5.3 Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

Im südlichen Teil des Plangebietes stockt Wald im Sinne des Bundeswald- bzw. Landesforstgesetzes NRW.

Dieser 10 bis 25 jährige Sukzessionswald ist erst nach Rechtskraft (1981) des Bebauungsplanes Nr. 4/80 „Karnaper Straße/Alte Landstraße“ entstanden.

Der Gebietsentwicklungsplan erläutert, dass von der Landschaft aus innerstädtische Grünzüge z. B. entlang von Gewässerläufen, Bahndämmen oder Straßenrändern weit in den Siedlungsbereich hineinreichen sollen. Die innerstädtischen Grünzüge sollen die Landschaft mit innerörtlichen Grünflächen und noch vorhandenen Naturbeständen, auch Waldflächen, vernetzen, so dass die Stadtentwicklung ökologisch orientiert ist.

Die Emschertalbahn mit ihren Schotterflächen und begleitenden Gehölzen sowie Wäldern übernimmt bereits viele Funktionen eines solchen innerstädtischen Grünzuges.

Da der Wald innerhalb des Plangebietes Teil dieses Grünzuges und von Bedeutung als Klima-, Sicht- und Immissionsschutzwald ist, aber auch – bei entsprechender Gestaltung – als Erholungswald für die im Gewerbegebiet arbeitenden und im Nahbereich wohnenden Menschen dienen kann, ist der Wald hier unbedingt erhaltenswert und wurde daher entsprechend festgesetzt.

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

Durch die erheblichen Bodenbelastungen ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig. Eine ungehinderte Versickerung von Niederschlägen würde weiterhin die Verbreitung von Kontaminationen im Grundwasser fördern und zu einem Mehraufwand an Grundwasserreinigungskosten an der geplanten Tiefendrainage an der Stadtgrenze zu Gelsenkirchen führen. Der Bebauungsplan trifft daher folgende textliche Festsetzung:

„Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht zulässig. Das Niederschlagswasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.“

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

Im östlichen Planbereich sind zwischen den Gewerbegebieten und den öffentlichen Grünflächen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Pflanzflächen haben insbesondere die Aufgabe, das Gewerbegebiet zum Wohngebiet bzw. zu den Grünflächen hin abzuschirmen. Deshalb ist

auch eine dichte Bepflanzung erforderlich. Auf diese Weise sorgt das Grün dafür, dass das Gewerbegebiet nicht mehr sichtbar ist, so dass aus psychologischen Gründen evtl. Störungen (Erscheinungsbild, Lärm) als nicht mehr so belastend wahrgenommen werden.

Der Bebauungsplan trifft daher folgende textliche Festsetzung:

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

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

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

1.6 Immissionsschutz

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

Eine Lärmbelastung des Gebietes besteht zum einen durch die Karnaper Straße und zum anderen durch die Emschertalbahn.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise überschritten werden. Von Maßnahmen aktiven Lärmschutzes wird abgesehen, da zum einen Lärmschutzwände aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in den meisten Bereichen ausscheiden und zum anderen die Kosten außer Verhältnis zum Schutzzweck stehen. Betroffen wären jeweils nur die direkt an der Karnaper Straße bzw. an der Bahnstrecke gelegenen Nutzer, die die Kosten der Schallschutzmaßnahme auch allein zu tragen hätten.

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

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

Danach wird den der Karnaper Straße zugewandten Gebäudefronten und -seiten im Bebauungsplan der Lärmpegelbereich III und den der Emschertalbahn zugewandten Gebäudefronten und -seiten der Lärmpegelbereich IV zugeordnet.

Der Bebauungsplan setzt dazu folgendes fest:

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

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

Das Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß für Büroräume u. ä.
III	30 dB(A)
IV	35 dB(A)

1.7 Bedingte und befristete Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst auch eine planfestgestellte Bahnfläche. Für diese noch planfestgestellte Bahnfläche setzt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet“, „Wald“ und „Private Grünfläche“ fest, deren Zulässigkeit unter der aufschiebenden Bedingung der Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) steht. Der Bedingungseintritt muss bis zum 31.12.2012 erfolgen.

Die noch planfestgestellte Bahnfläche ist anlagenbehaftet, d. h. auf ihr befinden sich noch Betriebsanlagen der Bahn. Diese Bahnanlagen müssen zur Herstellung der Freistellungsfähigkeit in Teilen beseitigt oder entsprechend technisch angepasst werden. Die Kosten für diese Maßnahmen werden finanziert, wenn das im Bebauungsplan festgesetzte Baurecht verwirklicht werden kann. Diese Finanzierung kann jedoch nur dann übernommen werden, wenn Planungssicherheit mittels eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes besteht.

Nur auf Grund dieses gesicherten Planungsrechts ist die Herstellung der Freistellungsbedingungen für die noch planfestgestellte Bahnfläche und damit eine städtebauliche Entwicklung überhaupt erst möglich.

Ohne die Aussicht auf Freistellung bliebe die Bahnfläche weiterhin einer städtebaulichen Neunutzung entzogen. Die Verfestigung der ungeordneten Entwicklung der jetzigen Bahnbrache führt zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung am Standort, die es zu vermeiden gilt.

2. Kennzeichnungen

2.1 Schachtschutzbereich

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die bergbaulich bedingte Tagesöffnung Bergwerk Mathias Stinnes, Schacht 1. Bei einer Nutzung des Geländes im Bereich des Schachtes ist Folgendes zu beachten:

Innerhalb des Schachtschutzbereiches des Schachtes 1 (Radius 17m) dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Hierzu zählen auch Verkehrs- und Lagerflächen. Sollte die Fläche des Schachtschutzbereiches genutzt werden, ist ein Standsicherheitsgutachten (das die geplante Maßnahme berücksichtigt) erforderlich. Baumaßnahmen innerhalb des Schachtschutzbereiches müssen der Montan-Grundstücksgesellschaft, Zweigstelle Zollverein, Essen angezeigt werden.

Innerhalb des Schachtschutzbereiches mit einem Radius von 25m um den Schacht 1 sind im Falle einer Nutzung Vorsorgemaßnahmen gegen Ausgasung des Schachtes vorzunehmen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind gasundurchlässig zu verlegen und elektrische Anlagen müssen explosionsgeschützt ausgeführt sein. Gasleitungen dürfen im Schachtschutzbereich nicht verlegt werden. Art und Umfang der insoweit notwendigen Maßnahmen müssen durch ein gastechnisches Gutachten belegt werden.

Darüber hinaus kann in Einzelfällen nicht ausgeschlossen werden, dass gasdurchlässige Anschüttungen im Schachtbereich, nicht ausreichend abgedichtete Anschlüsse am Schacht, wie z. B. Wetterschächte, Seilfahrtsstollen, Rohranschlüsse u. ä., oder sehr stark ausgasende Schächte zur Gasmigration in vom Schachtmittelpunkt entfernte Bereiche führen. Zur Ermittlung der im Einzelfall vorhandenen bzw. der möglichen Gasaustritte und der hierdurch betroffenen Flächen wird die Hinzuziehung eines Sachverständigen empfohlen.

Die in den genannten Gutachten aufgezeigten Maßnahmen sind der Deutschen Steinkohle AG zur schriftlichen Zustimmung vorzulegen und vom zuständigen Bergamt zu genehmigen. Die gutachterliche Stellungnahme muss dabei von einem von der Bergbehörde anerkannten Gutachter verfasst sein. Auch die ordnungs- und sachgemäße Durchführung von angeordneten Vorsorgemaßnahmen muss durch den Gutachter schriftlich bestätigt werden. Kosten für die Gutachten und die sich daraus ergebenden Maßnahmen hat der jeweilige Veranlasser zu tragen.

Zur Durchführung sämtlicher technischer erforderlicher und bergbehördlich angeordneter Maßnahmen an dem Schacht, insbesondere zum Zweck der Kontrolle und Nachverfüllung ist zudem sicherzustellen, dass das Grundstück durch die RAG Aktiengesellschaft jederzeit zu betreten und zu befahren ist. Der Schacht muss eine Zufahrt für Schwerlastverkehr besitzen.

2.2 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Die im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter der Katasternummer 40/1.01, ehem. Zeche Mathias Stinnes, Schachtanlage 1, 5, erfassten Flächen weisen nach den vorliegenden Erkenntnissen eine erhebliche Belastung auf. Im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen (z. B. gutachterlicher Begleitung der Erdarbeiten) zu begegnen.

Die Flächen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

3. Textliche Kennzeichnung

Flächen unter denen der Bergbau umgeht

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Das gesamte Verfahrensgebiet ist daher gem. § 9 Abs. 5 Nr.2 BauGB als „Fläche, unter der Bergbau umgeht“ gekennzeichnet.

4. Hinweise

4.1 Gutachten

- Hydro.-geol. Gutachten ehem. Zeche Mathias-Stinnes, Dr. K. Hoffmann, 11.05.1984
- Grundwasseruntersuchung im Bereich Zeche u. Kokerei Mathias-Stinnes 1/2/5, Dr. Hoffmann GmbH, 08.02.1995
- Gefährdungsabschätzung zum Abschlussbetriebsplan Mathias-Stinnes 1a/2/5, UCR, 07.01.2004

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

- Standortbezogene Stellungnahme (Einzelhandel) zur Karnaper Straße, Büro Junker und Kruse, 31.03.2004

- Schalltechnische Untersuchung, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Mai 2005

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

4.2 Städtische Satzungen

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28, S. 227), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41, S. 318).

4.3 Umgang mit Bodendenkmälern

Trotz der Überbauung in jüngerer Zeit können industriearchäologische Relikte erhalten sein, die aus Gründen der Identifikation der Stadt mit ihrer jüngeren Industriegeschichte und im Hinblick auf den neuen Ruhrmuseumsstandort Zollverein von Bedeutung sind. Aus diesem Grund ist die Stadtarchäologie im Vorfeld der Baumaßnahmen zu informieren und auch einzubeziehen.

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) hingewiesen werden.

4.4 Bergbau

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen

4.5 Kampfmittel

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

4.6 Grundwassermessstellen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Signatur gekennzeichneten Grundwassermessstellen sind zu sichern, zu erhalten, instand zu setzen bzw. zu ersetzen.

VII. Städtebauliche Kenndaten

Flächenbilanz	
	Fläche (m²)
Plangebiet <small>Gesamt</small>	194.374
Nettobauland <small>Gesamt</small>	131.360
Gewerbe	131.218
Versorgung	142
Grünflächen <small>Gesamt</small>	13.994
Öffentliche Grünflächen	9.774
Private Grünflächen	4.220
Wald	23.016
Erschließung <small>Gesamt</small>	26.008
Öffentliche Verkehrsflächen (ÖV)	26.008

Tab. 1 Städtebauliche Kenndaten

VIII. Umweltbericht

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

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

Angestrebt wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung und damit verbunden die Bereitstellung von gewerblichen Grundstücken. Oberste Prämisse bei der Planung ist hierbei der Schutz der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Karnaper Straße und südlich der Emschertalbahn vor emittierenden Betrieben.

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

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

Der im Laufe der Jahre im südlichen Plangebiet entstandene Sukzessionswald wird berücksichtigt und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB entsprechend gesichert.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist entlang der Karnaper Straße als Verbindung zum Waldpark der ehemaligen Halde Mathias Stinnes und zum Zwecke der Abschirmung von Gewerbe und Wohnen eine öffentliche Grünfläche sowie zwischen dem Wald im südlichen Bereich und dem angrenzenden Gewerbegebiet eine private Grünfläche festgesetzt.

Zur Gewährleistung einer landschaftsgerechten Einbindung der geplanten Bebauung ist im östlichen Bereich der Gewerbegebiete gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Um die ökologisch stadtklimatischen Auswirkungen einer baulichen Inanspruchnahme des Verfahrensgebietes weitgehend zu kompensieren sowie zum Zwecke der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine Begrünung der Flachdächer festgesetzt.

2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Als für das Verfahrensgebiet prägende Klimafaktoren sind der hohe Versiegelungsgrad sowie die natürliche Ungunstlage in der Emscherniederung und damit in einem Kaltluft-sammelgebiet mit häufigen und lang andauernden nächtlichen Bodeninversionen, die einen verminderten Luftaustausch mit potenziellen Schadstoffakkumulationen in den bodennahen Luftschichten bewirken, zu nennen. Auf Grund der Erfordernisse der Nutzung und Nutzungsintensität sind klimaverbessernden Maßnahmen Grenzen gesetzt. Die

vorrangige Planungspriorität ist hier unter dem Gesichtspunkt der Abmilderung bioklimatischer und lufthygienischer Extreme zu sehen.

Zur Milderung der bestehenden stadtklimatologischen Defizite sind in der Klimaanalyse Essen für den hier vorliegenden Siedlungsflächentyp „Gewerbeklima“ die folgenden wesentlichen Umweltqualitätsziele formuliert:

- Reduzierung nachteiliger klimatischer Wirkungen auf die Umgebung z. B. durch Abstandsgrün, Immissionsschutzpflanzungen und Gliederung der betrieblichen Funktionsbereiche durch breite Pflanzstreifen und Grünzüge
- Verbesserung der lufthygienischen Situation
- Vermeidung der Ausbildung großflächiger Wärmeinseln
- Entwicklung akzeptabler Aufenthaltsqualitäten im Gewerbeumfeld, wobei vorrangig eine natürliche Abschattung durch großkronige Laubbäume zur Vermeidung von Hitze-stress zu fördern ist.

Als kommunales Entwicklungsziel hat der Rat der Stadt Essen im Umweltschutzprogramm 1978 die Herabsetzung der Staub- und Schwefeldioxidbelastung auf 40 % der zulässigen Werte der TA Luft beschlossen. Darüber hinaus sind sowohl das Energiekonzept Essen (ENK) als auch der Beitritt der Stadt Essen durch Ratsbeschluss vom 15. November 1992 zum Klimabündnis europäischer Städte mit den indigenen Völkern der Regenwälder wesentliche Elemente der Luftreinhalte- und Klimaschutzpolitik der Stadt Essen. Eine zentrale Zielsetzung des ENK und des Klimabündnisses ist die drastische Reduktion von Emissionen und hier insbesondere die des Treibhausgases Kohlendioxid um 50 % bis zum Jahr 2010.

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

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet liegt im nördlichen Essener Stadtteil Karnap in einer Höhenlage von etwa 34 Meter über N.N.. Das Umfeld ist geprägt durch das großflächige Betriebsgelände der Ruhrglas GmbH Glasfabrik und den Waldpark. Östlich der Karnaper Straße, mit ihrer teilweise unterbrochenen Straßenrandbebauung, schließt sich ein nachverdichtetes Wohngebiet mit Gemeindezentrum an.

3.1.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Lärm

Bezüglich der Verkehrslärmbelastung auf der Karnaper Straße liegen entsprechend dem Umweltatlas, Datengrundlage aus den Jahren 1980-1985, in 25 m Abstand von der Straßenachse, Mittelungspegel für den Tag im Bereich von 70 bis 75 dB(A) vor. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 werden somit überschritten.

Lärmmittelungspegel ausgehend von der Emschertalbahn liegen aus den Jahren 1980/1981 in Höhe von 70 dB(A) am Tage und zur Nacht vor.

Das Plangebiet wurde zur Verhinderung unzulässiger Lärmbelastungen für die Wohnnachbarschaft nach dem Abstandserlass 98 gegliedert.

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

Luft

Bedingt durch die Lage in der Emscherniederung ist das Verfahrensgebiet Teil eines Kaltluftstammgebietes in dem sich lang andauernde nächtliche Bodeninversionen aufbauen können, die einen verminderten Luftaustausch bewirken. Hierdurch kann es zu hohen Schadstoffanreicherungen in den bodennahen Luftschichten kommen. Im Rahmen der abgeschlossenen Screening-Verfahren zur Durchführung/Umsetzung des § 40 (2) BimSchG hat sich hier im Bereich oder im nahen Umfeld des Verfahrensgebietes kein Straßenabschnitt hinsichtlich der vom Kfz-Verkehr verursachten Immissionsbelastung durch Stickstoffoxide, Benzol und Ruß als auffällig herausgestellt.

3.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes hat sich in den letzten 10-25 Jahren ein Sukzessionswald entwickelt, der als Klima-, Sicht- und Immissionsschutzwald, als verbindende Flur zum Austausch wandernder Tiere und Pflanzen, aber auch als Erholungswald mit Naherholungsfunktionen für die angrenzend wohnende Bevölkerung aber auch für die Arbeitnehmer des Gewerbegebietes von hoher Bedeutung ist.

Somit hat das Plangebiet auch als Lebensraum für Tiere eine gewisse Bedeutung.

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

3.1.3 Schutzgut Boden

Der Bereich des Bebauungsplanes ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen erfasst. Es handelt sich hierbei um die ehemalige Zeche Mathias Stinnes, Schachanlage 1/5, Kataster-Nr. 40/1.01.

3.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer gibt es im Plangebiet nicht.

Mischwasserkanäle sind in den Stichstraßen vorhanden.

Aufgrund der Altlastensituation ist eine Versickerung von Niederschlagswasser unzulässig. Eine ungehinderte Versickerung von Niederschlägen fördert weiterhin die Verbreitung von Kontaminationen im Grundwasser.

Im Zusammenhang mit der Gefährdungsabschätzung Zeche Mathias Stinnes sind Grundwassermessstellen errichtet worden. Es finden dort regelmäßige Grundwasseruntersuchungen und Wasserstandsmessungen zur Beurteilung der Grundwassersituation statt. Der Schutz der Brunnenstandorte ist zu gewährleisten.

3.1.5 Schutzgut Luft

Siehe Ausführungen zum Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung.

3.1.6 Schutzgut Klima

Das Plangebiet hat eine hohe thermisch-bioklimatische Vorbelastung und gehört zum Klimatop „Gewerbeklima“. Dieser Strukturtyp entspricht im Wesentlichen dem der verdichteten Bebauung, d. h. Wärmeinseleffekt mit Schwüle und Hitzestress.

In der Karte Planungshinweise der Klimaanalyse Essen ist der Planbereich der Raumkategorie „Lastraum von Gewerbe und Industrie – Sanierungszone II“ zugeordnet. Obwohl die Sanierungsbedürftigkeit z. T. stark ausgeprägt ist, werden klimaverbessernde Maßnahmen durch die Erfordernisse der Nutzung eingeschränkt. Die vorrangige Planungs- und Handlungspriorität ist unter dem Gesichtspunkt der Vorbeugung und Abmilderung bioklimatischer Extreme zu sehen.

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

Erhalt vorhandener Grünstrukturen

Erhöhung des Anteils großkroniger Bäume als natürliche Schattenspendler

Gliederung der hoch verdichteten Bauflächen und betrieblichen Funktionsbereiche durch breite Pflanzstreifen

Begrünung der Fassaden und Flachdächer.

3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

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

3.2.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

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

Lärm

Der Verkehrslärm setzt sich aus den beiden Komponenten Straßenverkehrslärm und Schienenverkehrslärm zusammen. Die Verkehrsbelastungen auf der Karnaper Straße werden sich geringfügig erhöhen. Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an den Bauflächen der als Gewerbegebiete festgesetzten Grundstücke teilweise nachts um bis zu 12 dB(A) überschritten werden. Aktiver Lärmschutz durch Lärmschutzwände oder -wälle scheidet aufgrund der örtlichen Gegebenheiten aus bzw. wird auf aktiven Lärmschutz wegen Unverhältnismäßigkeit der Kosten verzichtet. Es sollen passive Schallschutzmaßnahmen vorgenommen werden. An den Gebäudefassaden sind daher, abhängig von der Lage, auf der Grundlage der ermittelten Lärmpegelbereiche III-IV gemäß VDI-Richtlinie 4109 entsprechende bauliche Maßnahmen (z. B. Schallschutzfenster) zu treffen. Die Lärmpegelbereiche sind für die einzelnen Bereiche im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Festsetzung der Lärmpegelbereiche I und II ist nicht erforderlich, da in der Regel der notwendige Schallschutz aufgrund der Anforderung der Wärmeschutzverordnung für Fassaden erreicht wird.

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

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

Luft

Der Bebauungsplan verursacht keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse, da die hier initiierte Bauleitplanung eine weitere Ansiedlung von verkehrsintensiven Einzelhandelsbetrieben und damit eine Zunahme verkehrsbedingter Emissionen/Immissionen ausschließt und bei Neubauten die Energiesparverordnung (EnEV), die darauf abzielt, Bauprojekte energetisch optimal zu realisieren, umzusetzen ist.

Klima

Bereits der Status quo stellt aufgrund des sich hier ausgebildeten Gewerbeklimas und Einstufung als Lastraum und Sanierungszone II eine ungünstige Situation dar. Eine grundlegende Änderung der bestehenden stadtklimatischen Defizite (z. B. geringe Luftfeuchtigkeit und Überwärmung) ist mit Realisierung des Vorhabens nicht zu erwarten. Jedoch werden die vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen zur Begrünung der Flachdächer und Gebote zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Abmilderung thermisch-bioklimatischer Belastungen im Verfahrensbereich selbst beitragen sowie negative klimatische Auswirkungen auf die Umgebung und hier insbesondere auf die östliche Wohnbebauung entlang der Karnaper Straße und südlich der Emschertalbahn mindern.

3.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Der Sukzessionswald im südlichen Planbereich bleibt erhalten. Hiermit wird u. a. auch einem Ziel der Raumordnung, dass von der Landschaft aus innerstädtische Grünzüge z. B. entlang von Gewässerläufen, Bahndämmen oder Straßenrändern weit in den Siedlungsbereich hineinreichen sollen, Rechnung getragen. Die innerstädtischen Grünzüge sollen die Landschaft mit innerörtlichen Grünflächen und noch vorhandenen Naturbeständen, auch Waldflächen, vernetzen, so dass die Stadtentwicklung ökologisch orientiert ist. Die Emschertalbahn mit ihren Schotterflächen und begleitenden Gehölzen sowie Wäldern übernimmt bereits viele Funktionen eines solchen innerstädtischen Grünzuges. So nutzen bereits heute Tiere, wie der Grünspecht, die Flächen zur Wanderung. Aus der Stadtbiotopkartierung 1995 gibt es für die Wald- und Brachflächen zwischen Boye, Emschertalbahn und Karnaper Straße Hinweise für das Vorhandensein gefährdeter Arten, wie der Nachtigall.

3.2.3 Schutzgut Boden

Aufgrund der industriellen Nutzungsgeschichte des Areals, ehem. Zeche Mathias Stinnes, sind, wie umfangreiche Altlastenuntersuchungen ergeben haben, erhebliche Bodenkontaminationen vorhanden. Die oberen 1-2 Meter bestehen aus Anschüttungsmaterialien, so dass auf der Fläche – nicht zuletzt aufgrund der langjährigen intensiven industriellen Nutzung – keine naturnahen Bodenverhältnisse mehr anzutreffen sind. Die Realisierung der Planung wird zu keinen weiteren schädlichen Bodenverunreinigungen führen und maßgebliche Bodenfunktionen werden nicht angegriffen.

3.2.4 Schutzgut Wasser

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist im Plangebiet aufgrund erheblicher Bodenkontaminationen nicht zulässig. Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades im Plangebiet und dem folglich über die Kanalisation abzuführenden Niederschlagswassers sind keine qualitativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Aus quantitativer Sicht ist eine Verschärfung der Hochwassersituation und eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung zu bemerken. Diese werden als nicht erheblich eingeschätzt.

3.2.5 Schutzgut Luft

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

3.2.6 Schutzgut Klima

Das Plangebiet ist der Raumkategorie „Lastraum von Gewerbe und Industrie – Sanierungszone II“ zugeordnet.

Bei Realisierung der Planung ist mit keiner Verschlechterung zu rechnen, da bodennahe Emissionen reduziert und bioklimatische Extreme gemildert werden.

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

3.2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Denkmäler sowie sonstige schützenswerte Objekte sind im Plangebiet oder näherem Umfeld nicht vorhanden. Eine Vernichtung wirtschaftlicher Werte durch Überplanung wird nicht in einem erheblichen Maß vorgenommen.

3.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

3.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren handelt es sich um die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 4/80 „Karnaper Straße/Alte Landstraße“. Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes wäre bereits die Realisierung eines Gewerbegebietes in der geplanten Größenordnung möglich gewesen. So wären alle Nutzungsänderungen oder Bauanträge von Einzelhandelsunternehmen zulässig, soweit ihre Verkaufsfläche nicht großflächig, also größer als ca. 800 m² wären, bzw. die Gesamtfläche nicht größer als 1.200 m² wäre. Das bestehende Planungsrecht ist bei der Prognose der Umweltauswirkungen der Nullvariante zu berücksichtigen.

Lärm

Bei Nichtdurchführung der Planung ist die Realisierung eines Gewerbegebietes entsprechend dem bestehenden Planungsrecht möglich. Auch hier wurde eine Gliederung des Gewerbegebietes in Abstandsklassen vorgenommen. Es besteht aber auch die Möglichkeit der Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben mit den bekannten negativen Auswirkungen, wie Schwächung der Zentren und Unterzentren, Zunahme des Verkehrs auf der Karnaper Straße mit einem entsprechend höheren Lärmpegel. Dies bedeutet für die östlich der Karnaper Straße gelegene Wohnbebauung eine Zunahme der ohnehin schon vorliegenden hohen Verkehrsbelastung.

Um die Wohnnutzung östlich der Karnaper Straße vor der gewerblichen Nutzung abzu-

schirmen, wurde südlich der ‚Alte Landstraße‘ entlang der Karnaper Straße eine ca. 10-14 m breite Grünanlage festgesetzt.

Luft

Auch bei Nichtdurchführung der Planung ist die Realisierung eines Gewerbegebietes entsprechend dem bestehenden Planungsrecht möglich.

Da der Einzelhandel nach bestehendem Planungsrecht nicht ausgeschlossen ist, wäre bei Nichtdurchführung der Planung mit eher mehr Verkehr und einer daraus resultierenden Zunahme Kfz-bedingter Abgase zu rechnen.

Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte der Wald, der sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes befindet, beseitigt werden. Die positiven Auswirkungen auf Klima, Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie die Naherholungsfunktion für die Wohnbevölkerung und die Arbeitnehmer gehen verloren.

Boden

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

Wasser

Die Realisierung eines Gewerbegebietes ist nach bestehendem Planungsrecht möglich. Aus Sicht des Gewässer-/Grundwasserschutzes sind grundsätzlich entsprechende Restriktionen zu beachten. Daher sind auch bei Nichtrealisierung der vorliegenden Planung keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut zu erwarten.

Klima

Auch bei Realisierung der bestehenden Planungsrechte wäre eine grundlegende Verbesserung der bestehenden ungünstigen lokalklimatischen Ausprägung nicht zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Auch bei Nichtrealisierung der Planung ergibt sich hier keine Änderung.

3.4 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsvarianten

Anderweitige Planungsalternativen liegen nicht vor. Es handelt sich hier um ein Gewerbegebiet, das bereits nach bestehendem Planungsrecht realisiert werden kann.

Es wurden zwei Planvarianten geprüft, die sich im wesentlichen durch den Erhalt des vorhandenen Waldes unterscheiden. Hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen ist die Variante B (mit Wald) günstiger zu beurteilen.

3.5 Zusammenfassende Bewertung und Abwägungsgrundsätze

Durch eine Realisierung der verschiedenen Planvarianten, einschließlich der gewählten Variante, sind gegenüber der Nichtdurchführung, bis auf den Verlust des Waldes in der Variante A, keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. So mussten, bis auf den Verlust des Waldes in Variante A, aufgrund des Fehlens von erheblichen Umweltauswirkungen, keine weiteren umweltrelevanten Belange untereinander abgewogen werden.

4. Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung

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

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Hinsichtlich bergbaulicher Tätigkeiten ist im Zuge der Planung von Baumaßnahmen zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110ff BBergG) Kontakt mit der Deutschen Steinkohle AG aufzunehmen.

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

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

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

6. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Planung eines Gewerbegebietes

Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

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

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

Erhalt und Entwicklung des Waldbestandes

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes::

- Altlastverdachtsfläche
- Verkehrslärmbelastung auf der Karnaper Straße, Mittelungspegel für den Tag im Bereich von 70 bis 75 dB(A)
- Lärmmittelungspegel ausgehend von der Emschertalbahn in Höhe von 70 dB(A) am Tage und zur Nacht
- Oberflächengewässer sind nicht vorhanden
- vorhandene Ruderalvegetation, teilweise Wald

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

Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung	Die Orientierungswerte der DIN18005 werden teilweise überschritten. Es werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgenommen. Der Bebauungsplan verursacht keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse, da die hier initiierte Bauleitplanung eine Ansiedlung von verkehrsintensiven Einzelhandelsbetrieben und damit eine Zunahme verkehrsbedingter Emissionen/Immissionen ausschließt. Durch den Erhalt der Waldflächen werden wertvolle wohnumfeldnahe Erholungs- und Regenerationsräume für die Wohnbevölkerung sowie die Arbeitnehmer erhalten bleiben
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft	Schutzgebiete sind im Planbereich nicht vorhanden. Angaben zu besonders schützenswerten Tieren und Pflanzen liegen nicht vor. Das Landschafts-/Ortsbild wird durch den Erhalt des Waldes aufgewertet.
3. Schutzgut Boden	Das Grundstück ist im Kataster über Altlastverdachtsflächen der Stadt Essen erfasst. Keine Beeinträchtigungen
4. Schutzgut Wasser	Die Beeinträchtigungen des Grundwassers sind unerheblich, Erschließung im Mischsystem für die Entwässerung und geordnete Abwasserbeseitigung vorhanden, Regenwasserversickerung nicht zulässig, Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden
5. Schutzgut Luft	Keine Beeinträchtigung aufgrund des Bebauungsplanes. Bei Ausschluss verkehrsintensiver Einzelhandelsansiedlungen keine Änderung der lufthygienischen Verhältnisse.
6. Schutzgut Klima	Keine erheblichen Beeinträchtigungen. Milderung thermisch-bioklimatischer Belastung bei Realisierung der vorgesehenen Grünfestsetzungen möglich
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine Beeinträchtigungen
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Über die bereits unter den Schutzgütern genannten Wechselwirkungen hinaus, gibt es keine relevanten Wechselwirkungen.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Realisierung eines Gewerbegebietes auch nach bestehendem Planungsrecht möglich.

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:

Es wurden zwei Planvarianten geprüft, die sich im wesentlichen durch den Erhalt von Wald unterscheiden. Darüber hinaus ist das Gewerbegebiet bereits nach bestehendem Planungsrecht realisierbar. Bei der Variante B ist durch den Erhalt von Wald mit geringeren Umweltauswirkungen zu rechnen. Diese Variante ist die Grundlage für die weitere Planung.

Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung:

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

Maßnahmen zur Überwachung:

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

IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Die Planung verursacht keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen.

Der Planentwurf basiert auf den in der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellten zwei Varianten und setzt die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage der Variante B um. Dabei war der Erhalt des Waldes und der Ausschluss des Einzelhandels von besonderer Bedeutung.

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

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

Dem Verlust einzelner Bäume ist die Verbesserung durch den Erhalt und die Sicherung des Waldes gegenüber dem heutigen Zustand gegenüberzustellen. Der positive Effekt für die im Gewerbegebiet arbeitenden und die im Nahbereich wohnenden Menschen ist ein maßgeblich abwägungsrelevanter Tatbestand.

X. Bodenordnung

Der Grunderwerb für Teilflächen der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen soll auf freiwilliger Basis durchgeführt werden.

Sollte dieses nicht möglich sein, so bildet der Bebauungsplan die rechtliche Grundlage für eine Bodenordnung nach dem Vierten Teil bzw. für eine Enteignung nach dem Fünften Teil des BauGB.

XI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan kann vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 09/04 „Karnaper Straße / Alte Landstraße, I. Änderung“ werden die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4/80 „Karnaper Straße / Alte Landstraße“ soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 09/04 „Karnaper Straße/Alte Landstraße, I. Änderung“ betreffen.

XIII. Kosten und Finanzierung

Nach heutigem Preisstand kalkuliert betragen die Grunderwerbskosten voraussichtlich rd. 34.000,-€. Es handelt sich hierbei um die zu erwerbende Teilflächen der öffentlichen Verkehrsfläche und der öffentliche Grünfläche.

Die bereits funktionsfähigen Erschließungsanlagen werden im Bebauungsplan bestätigt und neue Erschließungsanlagen sind nicht vorgesehen, sodass auch keine Erschließungskosten anfallen.

Der Ausbau der zur Erschließung der Gewerbegebiete erforderlichen Stichstraßen sowie die Vermarktung der Grundstücke erfolgte bereits durch die Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft. Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge können daher für diese Stichstraßen einschließlich der öffentlichen Grünflächen nicht erhoben werden.

Essen, 23.10.2007

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich
6B-Planen

gez. Robrecht

gez. Best

Detlef Robrecht
in Vertretung der Amtsleitung

Hans-Jürgen Best
Geschäftsbereichsvorstand