

Begründung*

zum Bebauungsplan Nr. 6/94

"Hundebrinkstraße/Seumammstraße"

Stadtbezirk: V, Stadtteil: Altenessen-Süd

*) Gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der z. Z. gültigen Fassung

Inhalt:

I. Räumlicher Geltungsbereich

II. Planungsrechtliche Situation

1. Regionalplanerische Vorgaben
2. Darstellungen des FNP
3. Verbindliche Bauleitplanung

III. Städtebauliche Situation und Umweltsituation

1. Städtebauliche Situation
2. Umweltsituation
 - 2.1 Vegetation
 - 2.2 Klima
 - 2.3 Lärm
 - 2.4 Luftschadstoffe
 - 2.5 Altlasten und Altstandorte

IV. Ziele und Zwecke der Planung

V. Planinhalte

1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Zahl der Vollgeschosse
 - 2.2 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 2.3 Geschößflächenzahl (GFZ)
3. Bauweise
4. Örtliche Bauvorschriften
 - 4.1 Dachform
 - 4.2 Werbeanlagen
 - 4.3 Einfriedungen

- 5. Pflanzgebote
 - 5.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - 5.2 Dachbegrünung
- 6. Öffentliche Grünflächen
- 7. Verkehrsflächen
 - 7.1 Erschließung
 - 7.2 Stellplätze
- 8. Immissionsbezogene Festsetzungen
 - 8.1 Schadstoffimmissionen
 - 8.2 Lärmimmissionen
- 9. Entwässerung
- VI. **Kosten der Bauleitplanung**
- VII. **Auswirkungen der Planung**
- VIII. **Kennzeichnungen**
- IX. **Hinweise**
- X. **Zahlenwerte**
 - 1. Flächengrößen
 - 2. Nutzungswerte
- XI. **Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne**

I. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hundebrinkstr./Seumannstr.", liegt im Stadtteil Altenessen-Süd.

Der vorliegende Planentwurf umfaßt einen Bereich östlich der Hundebrinkstraße und nördlich der Seumannstraße und wird in etwa begrenzt:

- im Süden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Seumannstraße
- im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Hundebrinkstraße
- im Norden und Osten durch eine Linie ca. 10 m nördlich des Grundstückes Hundebrinkstraße 26,
die östliche Grenze der Grundstücke Hundebrinkstraße 26 bis 22,
einer Linie maximal 270 m parallel zur südlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs,
sowie einer Linie maximal 150 m parallel zur westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches wird im Plan, Maßstab 1:1000, durch eine Signatur gem. PlanZVO eindeutig festgesetzt.

II. Planungsrechtliche Situation

II.1 Regionalplanerische Vorgaben

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) von 1986 ist der gesamte Bereich als "Wohnsiedlungsbereich" dargestellt.

II.2 Darstellungen des wirksamen FNP

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den großräumigen Bereich Hundebrinkstraße/Seumannstraße im wesentlichen eine "Allgemeine Grün- und Freifläche" mit den Zweckbestimmungen "Bezirkssportanlage, Tennis, Sporthalle und Grünanlage" dar.

In Nord-Süd-Richtung ist parallel zur heutigen Führung der Hundebrinkstraße eine "Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge", mit Anschluß an die geplante Trasse der A 52 in Höhe der Lierfeldstraße dargestellt.

Die die dargestellte Trasse begleitenden Flächen auf der Ostseite wurden der Sportanlagenutzung zugeschlagen, die Flächen auf der Westseite sollten als Grünfläche Abschirmfunktion gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung - Höltebergsiedlung - übernehmen.

Unter dieser Voraussetzung konnten die an der heutigen Trasse der Hundebrinkstraße liegenden Gewerbebetriebe planerisch nicht bestätigt werden.

Dieses seinerzeitige Planungsziel, wurde bislang nicht über einen Bebauungsplan umgesetzt.

Da die nunmehr geplanten Nutzungen, die neben der Sicherung und städtebaulichen Neuordnung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Bereich Hundebrinkstraße/Seumannstraße ergänzend auch die Entwicklung des rückwärtigen, an den Helenenpark angrenzenden Bereich vorsehen und somit im Widerspruch zu den nicht mehr weiterverfolgten städtebaulichen Zielsetzungen des gegenwärtigen Flächennutzungsplanes stehen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

II.3 Verbindliche Bauleitplanung

Am 27.09.89 hat der Rat der Stadt Essen einen allgemeinen Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB für den Bereich Hundebrinkstraße/Seumannstraße gefaßt.

Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde am 27.05.92 für den o.g. Bereich vom Rat der Stadt Essen eine Veränderungssperre gem. § 14 ff BauGB beschlossen, die am 26.06.92 in Kraft trat.

Die Veränderungssperre wurde vom Rat der Stadt Essen am 27.04.94 um 1 Jahr verlängert.

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 10.03.92 bis zum 24.03.92.

Die Bürgeranhörung wurde am 24.03.92 durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 31.01.94 bis zum 11.03.94.

Am 15.06.94 beschloß der Rat der Stadt Essen die Aufstellung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 6/94 "Hundebrinkstraße/Seumannstraße" nebst der dazugehörigen Begründung.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat der Entwurf des Bebauungsplanes mit dazugehöriger Begründung vom 08.08.94 bis 08.09.94 öffentlich ausgelegen.

Aus verwaltungstechnischen und verfahrensrechtlichen Gründen wurde die Offenlage vom 02.11.94 bis 02.12.94 wiederholt.

III. Städtebauliche Situation und Umweltsituation

III.1 Städtebauliche Situation

Die durch die ursprüngliche städtebauliche Zielsetzung der Führung einer Verkehrsstraße in Nord-Süd-Richtung, parallel zur Hundebrinkstraße (vgl. Pkt. II.2), bedingte Planungsunsicherheit der vergangenen Jahrzehnte führte dazu, daß im Bereich der gewerblichen Ansiedlungen im Planungsgebiet überwiegend nur die notwendigsten Betriebsinvestitionen getätigt und wesentliche Teilbereiche des Plangebietes lediglich suboptimal genutzt wurden. Als Folge dieser Entwicklung befinden sich auf dem Areal derzeit sowohl stabile als auch instabile gewerbliche Nutzungen.

Während sich die benachbarten Bereiche der Höltebergsiedlung und der Bezirkssportanlage Mitte II in einem substanziell und visuell guten Zustand befinden, weisen weite Teile des Gewerbeareals im Vergleich hierzu deutliche städtebaulich-stadtgestalterische Mängel auf.

Durch zwei an der Seumannstraße gelegene Wohngebäude hat sich hier darüber hinaus eine faktische Gemengelage mit latentem städtebaulichen Konfliktpotential entwickelt. Lediglich durch die Unterausnutzung der angrenzenden gewerblich genutzten Grundstücke und die z.T. geringe Nutzungsintensität der ansässigen Betriebe sind wesentliche Immissionsbeeinträchtigungen der beiden Wohngrundstücke derzeit nicht zu konstatieren.

Die Beseitigung dieser städtebaulich unbefriedigenden Situation, die Schaffung von Planungssicherheit mit der Zielsetzung einer umfassenden Standortsicherung und -entwicklung des vorhandenen Gewerbes sowie die Möglichkeit der Entwicklung einer ergänzenden gewerblichen Nutzung im rückwärtigen, an den Helenenpark angrenzenden Bereich löst hier ein Planungserfordernis aus.

III.2 Umweltsituation

III.2.1 Vegetation

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der zentral gelegenen, brachgefallenen Grundstücke im wesentlichen durch eine weitgehende Flächenversiegelung durch Überbauung, Freilagerflächen, Zufahrten und Stellplätze geprägt.

Ökologisch bedeutsame Vegetationselemente befinden sich in Form von Einzelgehölzen, Gehölzgruppen und -reihen unterschiedlichster Ausprägung, Verteilung und ökologischer Qualität entlang der Seumannstraße und der Hundebrinkstraße, innerhalb der brachgefallenen Grundstücke sowie im Übergangsbereich des Verfahrensgebiets zum angrenzenden Helenenpark.

Darüber hinaus hat sich auf den zur Zeit ungenutzten sowie in Teilbereichen der suboptimal genutzten Grundstücke eine Ruderalvegetation mit geringerer ökologischer Wertigkeit entwickelt.

III.2.2 Klima

Das Planungsgebiet befindet sich im Übergangsbereich von der Em-scher-Niederung zur Innenstadt. Dieser Bereich ist sowohl durch Smog-Lagen aus Richtung Norden als auch durch extreme Stadtklimate aus Richtung Süden betroffen.

Der Verfahrensbereich liegt nordwestlich am Rand der parkähnlichen Naherholungsfläche "Helenenpark", die als Frischluftentstehungsgebiet mit Ventilationsleitbahnen in Richtung Innenstadt fungiert. Durch die geringe tägliche Aufheizung sowie die starke abendliche Abkühlung und Kaltlufterzeugung sorgen die Grünflächen des "Helenenparks" für ein günstiges Lokalklima.

Darüber hinaus kann aufgrund der starken Durchgrünung des Areals von einer gewissen Ausfilterung von Luftschadstoffen ausgegangen werden.

III.2.3 Lärm

Mittels Modellrechnung wurden an der Hundebrinkstraße bis zu 10.000 Kfz pro 24 Std., an der Seumannstraße bis zu 4.000 Kfz pro 24 Std. ermittelt. Demzufolge ist an der Hundebrinkstraße tags mit einer Immissionsbelastung von 65 dB(A) und nachts von 54 dB(A), an der Seumannstraße tags mit einer Immissionsbelastung von 61 dB(A) und nachts mit 51 dB(A) zu rechnen (Vorbelastung).

III.2.4 Luftschadstoffe

Wie aus der Anlage 4 zu ersehen ist, hat sich der Staubbiederschlag in den Jahren 1988 bis 1991 nur geringfügig verringert. Für das Jahr 1991 liegt die Belastung im Bereich der Jahresmittelwerte für das gesamte Essener Stadtgebiet.

Auch die Konzentration von Metallen im Staubbiederschlag zeigen für diesen Zeitraum eine abnehmende Tendenz. Im Vergleich zu den Jahresmittelwerten des Essener Stadtgebietes liegen die Immissionswerte im Planungsbereich jedoch höher.

Der 1. Fortschreibung des Luftreinhalteplanes Ruhrgebiet Mitte - 1987 bis 1991 - ist zu entnehmen, daß das Planungsbiet in der Hauptsache durch die Emittentengruppen "Kfz-Verkehr" sowie "Haushalt und Kleingewerbe" geprägt wird. Im Vergleich der im Jahr 1984 ermittelten Schadstoffabgaben mit denen des übrigen Stadtgebietes liegen die Emissionen für SO_2 , NO_2 , Staub, organische Gase und Dämpfe im mittleren Belastungsbereich. Der relative Anteil der Jahresemissionen an NO_2 , CO sowie organischen Gasen und Dämpfen ist mit 80 % bzw. 75 % bzw. 55 % der Emittentengruppe Kfz-Verkehr zuzuordnen. Für die Schadstoffkomponenten SO_2 und Staub ist der relative Anteil der Jahresemissionen mit 80 % bzw. 95 % der Emittentengruppe Haushalt und Kleingewerbe zuzuordnen.

III.2.5 Altlasten und Altstandorte

Nach den Darstellungen des Katasters der Stadt Essen über Altstandorte und Altablagerungen (Stand Juli 91) befindet sich innerhalb des Plangebietes unter den Ordnungsnummern 25/3.14 (sonstige Industriegelände) und 25/1.03 (ehem. Bergwerksgelände) jeweils ein Hinweis auf eine Altlastenverdachtsfläche.

Hinsichtlich der für die Altlastenverdachtsfläche 25/3.14 - ehem. Maschinenfabrik Frohn - durchgeführten Erstbewertung ergaben sich keine Verdachtsmomente, die gegen eine gewerbliche Nutzung in diesem Bereich sprechen.

Für die in den Verfahrensbereich geringfügig hineinreichende Belastungsfläche 25/1.03 - ehem. Zeche Helene - liegt eine komplette Gefährdungsabschätzung vor.

Dabei wurde ermittelt, daß der Belastungsschwerpunkt aufgrund der ehem. Flächennutzung im Bereich Twentmannstraße liegt.

Für die o.g. Teilfläche ergeben sich keine Erkenntnisse, die eine Beeinträchtigung der heute faktischen, im B-Planentwurf bestätigten Nutzung "öffentliche Grünfläche - Sportanlage -" erwarten läßt.

Im Ergebnis kann somit nicht von einem Belastungsschwerpunkt ausgegangen werden.

Ein weitergehender Bodenuntersuchungsbedarf ist aus fachlicher Sicht nicht notwendig.

Sowohl die Erstbewertung als auch die Gefährdungsabschätzung sind beim zuständigen Fachamt der Stadt Essen einzusehen.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

Zweck des Bebauungsplanes ist es, gem. § 1 Abs. 3 BauGB die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Bereich Hundebrinkstr./Seumann-

straße durch die verbindliche Bauleitung entsprechend den veränderten städtebaulichen Zielsetzungen, die neben der Sicherung und städtebaulichen Neuordnung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen ergänzend auch eine gewerbliche Entwicklung des rückwärtigen, an den Hehlenpark angrenzenden Bereich vorsehen, zu sichern.

Die Ziele, die mit dem Bebauungsplanentwurf verfolgt werden, sind im einzelnen wie folgt definiert:

- Festsetzung von Gewerbegebieten mit einem hohen Maß an baulicher Verdichtung und Ausnutzung der Grundstücke, unter der Prämisse eines ökonomischen und flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden,
- Gliederung der Gewerbegebiete entsprechend einer, bezogen auf die benachbarten Wohnbereiche (WR-Gebiete) sowie die 2 gebietsinternen Wohngrundstücke nachbarverträglichen Immissionsbelastung,
- Reaktivierung des brachgefallenen städtischen Grundstücks an der Hundebrinkstraße, verbunden mit der Absicht, das rückwärtige Areal einer ebenfalls gewerblichen Nutzung zuzuführen,
- Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben mit dem Sortiment Sex-Artikel sowie Bordellen zur Sicherung einer gegenüber den benachbarten reinen Wohngebieten sozialverträglichen Nutzung,
- Ausschluß von Vergnügungsstätten und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zur Sicherung einer intensiven gewerblichen Nutzung,
- Gewährleistung einer Baukörperausbildung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, die sich an der jeweils gegenüberliegenden Bebauung orientiert (Gebäudehöhen, Dachformen, etc.),

- Festsetzung der von dem angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan 26/73 nicht erfaßten vorhandenen Sportanlagen als "öffentliche Grünfläche - Sportanlage -",
- Sicherung der vorhandenen und geplanten internen und externen Erschließung des Plangebietes, inclusive der vorhandenen und notwendigen Ver- und Entsorgungstrassen.

V. Planinhalt

V.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist es, den Bereich "Hundebrinkstraße/Seumannstraße" einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Als Art der baulichen Nutzung wird dementsprechend für alle sechs ausgewiesenen Baugebiete gem. § 8 BauNVO "Gewerbegebiet (-GE-)" festgesetzt.

Aufgrund des Mangels an verfügbaren Gewerbeflächen im Bezirk Altenessen-Süd sollen die neu zu schaffenden Gewerbegebiete nach Möglichkeit ausschließlich der Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Gewerbebetriebe dienen.

In Verfolgung dieser Zielsetzung sowie aus Gründen der vorbeugenden Konfliktminimierung zwischen den gewerblichen Nutzungen und den benachbarten Wohnbereichen südlich und westlich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan folgende Nutzungseinschränkungen fest:

- a) In den im Planteil ausgewiesenen Gewerbegebieten 1 bis 6 (GE1 bis GE 6) sind nicht zulässig:

- Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art: Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortiment Sex-Artikel sowie Bordelle.
 - Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3+4 BauNVO allgemein zulässige Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.
 - Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2+3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.
- b) In den im Planteil ausgewiesenen Gewerbegebieten 2 bis 4 (GE 2 bis GE 4) sind zusätzlich zu den unter a) festgesetzten Nutzungseinschränkungen nicht zulässig:
- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze."

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohngebiete - WR - sowie der 2 gebietsinternen Wohngrundstücke wird für die gewerblichen Baugebiete von den Gliederungsmöglichkeiten der BauNVO Gebrauch gemacht und den einzelnen Baugebieten ein bestimmtes Spektrum zulässiger Nutzungen auf der Grundlage der Abstandsliste 1990 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 zugewiesen.

Damit wird sowohl eine Präzisierung des Gebietscharakters, als auch eine räumliche Trennung sensibler Nutzungen erreicht.

Im einzelnen setzt der Bebauungsplan folgendes fest:

"Die GE-Gebiete sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wie folgt gegliedert:

a) Gewerbegebiet 1, 2, 3, 4 und 5

- ausnahmsweise zulässig:

Betriebe/Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste 1990 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (Ministerialblatt NW 1990 S. 504) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, wenn im Einzelfall die Einhaltung der für die schutzbedürftigen Nachbargebiete zulässigen Immissionswerte nachgewiesen wird.

- nicht zulässig

Betriebe/Anlagen der Abstandsklasse I - VI der Abstandsliste 1990 zum Rd.Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (Ministerialblatt NW 1990 S. 504) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

b) Gewerbegebiet 6

- ausnahmsweise zulässig:

Betriebe/Anlagen der Abstandsklasse VI der Abstandsliste 1990 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (Ministerialblatt NW 1990 S. 504) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, wenn im Einzelfall die Einhaltung der für die schutzbedürftigen Nachbargebiete zulässigen Immissionswerte nachgewiesen wird.

- nicht zulässig: .

Betriebe/Anlagen der Abstandsklasse I - V der Abstandsliste 1990 zum Rd.Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (Ministerialblatt NW 1990 S. 504) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Die im Planteil des Bebauungsplanes abgedruckte Abstandsliste ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Einstufung in die Abstandsklassen ist grundsätzlich so angelegt, daß bei Einhaltung oder Überschreitung der angegebenen Abstände Gefahren, erhebliche Nachteile und/oder Belästigungen durch den Betrieb der entsprechenden Anlage in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen, wenn die Anlage dem Stand der Technik entspricht.

Um jedoch im Einzelfall eine Ausnahme von den zuvor genannten Beschränkungen zu erleichtern - wenn z.B. durch Betriebsbeschränkungen oder durch geeignete Maßnahmen die Immissionen geringer gehalten werden, als dies im Regelfall dem jeweiligen Stand der Technik entsprechen würde -, sind in der textlichen Festsetzung zur Art der Nutzung der 6 GE-Gebiete entsprechende Ausnahmetatbestände formuliert.

Die zwei gebietsinternen, durch die unmittelbar benachbarte faktisch vorhandene gewerbliche Nutzung sowie durch die sportlichen Nutzungen im weiteren Umfeld vorbelasteten Wohngrundstücke werden im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit der Zielsetzung einer vorsorgenden Konfliktvermeidung, wie auch der Gewährleistung einer möglichst intensiven gewerblichen Nutzung planungsrechtlich nicht bestätigt.

Da ein Erwerb der o.g. Wohngrundstücke und eine sozialverträgliche Umsetzung der Mieter seitens der Stadt Essen zum Zeitpunkt der Planaufstellung äußerst schwierig erscheint, wird dem derzeit vorhandenen Schutzbedürfnis der o.g. Wohngrundstücke in der Weise Rechnung getragen, daß durch die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Konfliktverschärfung gegenüber dem Status Quo ausgeschlossen und unter Berücksichtigung der unter Pkt. IV dargestellten Zielsetzungen des Bebauungsplanes nach Möglichkeit eine Konfliktminderung erzielt wird.

Durch die Gliederung der gewerblichen Baugebiete entsprechend den Schutzabständen des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen 1990 und der damit verbundenen Beschränkung von Nutzungsmöglichkeiten der Gewerbeflächen durch potentielle Emittenten wird hier ein adäquater Schutz der zwei gebietsinternen Wohngrundstücke gewährleistet.

Da die Einstufung der o.g. Schutzabstände die in den angrenzenden rechtsgültigen Bebauungsplänen ausgewiesenen "Reinen Wohngebiete" berücksichtigt, und die Schutzbedürftigkeit der zwei gebietsinternen Wohngrundstücke im Grundsatz vom vorhandenen Gebietscharakter, der als GE-Gebiet, bestenfalls als MI-Gebiet einzustufen ist, bestimmt wird, erfährt die vorhandene Wohnnutzung auf Grund ihrer räumlichen Nähe zum benachbarten "Reinen Wohngebiet" südlich der Seumannstraße - ca. 20 m Abstand - implizit einen gegenüber der heutigen Situation höheren, etwa einem WA-Gebiet entsprechenden planungsrechtlichen Schutz.

Da keine gesonderten Schutzmaßnahmen für die zwei gebietsinternen Wohngrundstücke getroffen werden müssen, wird die Umsetzung der Planungsziele, d.h. die Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes, durch den Bestand in keiner Weise beeinträchtigt.

V.2 Maß der baulichen Nutzung

V.2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO wird zum einen aus der umgebungstypischen Bebauungsstruktur, zum anderen aus den Zielen zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes abgeleitet.

So ergibt sich entlang der Hundebrinkstraße für das GE-Gebiet 1 die Viergeschossigkeit als Höchstmaß entsprechend der Vertikalausprägung der gegenüberliegenden straßenbegleitenden Bebauung.

Um die städtebaulich markante Ecksituation des GE-Gebietes 3 im Kreuzungsbereich Hundebrinkstraße/Seumannstraße baulich entsprechend zu akzentuieren, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf mindestens drei, maximal vier Vollgeschosse festgesetzt.

Die direkt angrenzende Bebauung entlang der Hundebrinkstraße (GE-Gebiet 2) und an der Seumannstraße (GE-Gebiet 4) wird in entsprechender Abstufung gem. § 16 Abs. 4 BauNVO auf drei Vollgeschosse zwingend festgesetzt.

Für die rückwärtigen, dem Helenenpark zugewandten GE-Gebiete 5 und 6 werden im Rand- bzw. Übergangsbereich zum angrenzenden Landschaftsraum zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

V.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Zielsetzung einer möglichst hohen Grundstücksausnutzung gemäß § 19 BauNVO im gesamten Verfahrensgebiet auf 0,8 festgesetzt.

V.2.3 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Mit gleicher Zielsetzung, wie unter Pkt. V.2.2 dargestellt, wird die maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) gemäß § 20 BauNVO für die einzelnen GE-Gebiete wie folgt festgesetzt:

- GE 1 : 2,2
- GE 2 : 2,4
- GE 3 : 2,4 + (0,2)
- GE 4 : 2,4
- GE 5 : 1,6
- GE 6 : 1,6

Im GE-Gebiet 3 wird unter Berücksichtigung der unter Pkt. V.2.1 festgesetzten baulichen Höhenentwicklung die Möglichkeit eingeräumt, die zulässige Geschoßfläche gemäß § 21 a (5) BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, bis zu einer GFZ von max. 2,6 zu erhöhen.

V.3 Bauweise

Zur Wahrung des Ortsbildes und zur Gewährleistung einer sich in die Umgebung einfügenden Bebauungsstruktur, weist der Bebauungsplan "offene Bauweise" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO aus.

V.4 Örtliche Bauvorschriften

V.4.1 Dachform

Mit der Festsetzung geneigter Dachausbildungen in Form von Satteldächern (SD) mit einer Dachneigung von 35° - 45° gem. § 81 Abs. 4 BauONW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in den Gebieten GE 1 bis GE 4 wird die formale Zielsetzung verfolgt, die Neubebauung in das vorhandene Straßenbild - gleichartige Dachausbildung der straßenraumbegleitenden Bebauung - zu integrieren.

In den GE-Gebieten 5 und 6 werden aufgrund der eingeschränkten baulichen Höhenentwicklung unterhalb der RWE-Leitungstrasse zum Zwecke der Regenwasser-Rückhaltung sowie aus Gründen des "ökologischen Übergangs" in den angrenzenden Helenenpark Flachdächer (FD) gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 BauONW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt, die entsprechend der Festsetzung unter Pkt. V.5.3 zu begrünen sind.

V.4.2 Werbeanlagen

Wegen der benachbarten, visuell sensiblen Nutzungen sowie der Gewährleistung eines formal geordneten Erscheinungsbildes des Plangebietes sieht der Bebauungsplan folgende Festsetzungen vor:

- "Gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauONW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
- sind Werbeanlagen lediglich an Gebäuden und dort nur unterhalb der jeweiligen Traufe zulässig;
- sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht unzulässig."

V.4.3 Einfriedungen

Mit gleicher, unter Pkt. V.4.2 genannter Zielsetzung sieht der Bebauungsplan im weiteren folgende Festsetzungen vor:

- "Gemäß § 81 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 4 BauONW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB sind Einfriedungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen nur auf den ihnen zugewandten Baugrenzen zulässig."

V.5 Pflanzgebote

V.5.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der Bebauungsplan trifft zur zusätzlichen Kompensation der unter Pkt. VI.1 genannten, nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft folgende Festsetzungen:

- "Mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten zu den jeweiligen Baugrundstücken sind die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 BauONW im Planteil gekennzeichneten Flächen vollständig zu begrünen und mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen sowie mit Sträuchern zu bepflanzen und so zu erhalten. Nadelgehölze sind unzulässig."

Die Pflanzgebotsflächen überdecken den Großteil der im Plangebiet vorhandenen, vom zuständigen Fachamt als erhaltenswert eingestuft, unterschiedlich verteilten Vegetationselemente, so daß deren Erhalt im Rahmen der durchzuführenden Begrünungsmaßnahmen gewährleistet ist. Auf die separate Festsetzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 25 b BauGB wird daher verzichtet.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest:

"Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit deren Versiegelung nicht nachweislich notwendig ist, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauONW und § 81 Abs. 1 Nr. 4 BauONW vollständig mit heimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen und so zu erhalten, wobei je 300 m² Pflanzfläche bzw. pro 6 Stellplätze 1 großkroniger Laubbaum (Stammumfang in 1 m Höhe mind. 0,25 m) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Nadelgehölze sind unzulässig."

V.5.2 Dachbegrünung

Um die ökologisch-stadtklimatischen Auswirkungen einer baulichen Inanspruchnahme insbesondere des rückwärtigen Verfahrensgebietes weitgehend zu kompensieren sowie zum Zwecke der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

"Flachdächer sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu 100 % ihrer Gesamtfläche mit einer extensiven Begrünung (z.B. Gräser, Wildkräuter und/oder bodendeckende Gehölze) zu versehen und so zu erhalten, wobei eine Bodensubstratauflage von mind. 0,10 m zu gewährleisten ist. Ausgenommen hiervon sind Belichtungselemente, Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren) sowie notwendige haustechnische Einrichtungen."

V.6 Öffentliche Grünfläche

Die für die bereits vorhandenen Sportanlagen der Bezirkssportanlage Mitte II in Anspruch genommenen Flächen werden unter dem Aspekt der Bestandssicherung im Bebauungsplan als "öffentliche Grünfläche -Sportplatz" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt und damit planerisch bestätigt.

Das gesamte Plangebiet ist Teil der Verbandsgrünfläche Nr. 26 des KVR. Aufgrund der Festsetzung von Gewerbegebieten im Bebauungsplan wird eine Teillöschung der Verbandsgrünfläche Nr. 26 notwendig.

V.7 Verkehrsflächen

V.7.1 Erschließung

Die externe Erschließung des Bereiches "Hundebrinkstraße/Seumannstraße" ist durch die das Plangebiet tangierenden öffentlichen Verkehrsflächen der Hundebrinkstraße (Nord-Süd-Richtung) und der Seumannstraße (Ost-West-Richtung) gesichert.

Die Erschließung der an die Hundebrinkstraße bzw. die Seumannstraße angrenzenden gewerblichen Grundstücke soll vornehmlich durch die Einräumung von Zufahrtsmöglichkeiten von diesen aus erfolgen.

Zur Erschließung der neu konzipierten Bebauung im rückwärtigen, an den Helenenpark angrenzenden Bereich, wird eine Stichstraße als "öffentliche Verkehrsfläche" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Erschließung der im Plangebiet festgesetzten "Öffentlichen Grünfläche-Sportplatz" erfolgt über das an das Plangebiet östlich direkt angrenzende Sportplatzareal der Bezirkssportanlage Mitte II .

V.7.2 Stellplätze

Im Straßenraum der neu konzipierten, unter Pkt. V.7.1 dargestellten Stichstraße werden öffentliche Stellplätze als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" festgesetzt.

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze ist gem. § 47 BauONW für alle Bauvorhaben auf den Baugrundstücken selbst zu führen.

V.8 Immissionsbezogene Festsetzungen

V.8.1 Schadstoffimmissionen

Da das Planungsgebiet in einer Randlage zu der kleinklimatisch und lufthygienisch bedeutsamen, als Frischluftentstehungsgebiet mit Ventilationsleitbahnen in Richtung Innenstadt ausgewiesenen Naherholungsfläche "Helenenpark" liegt, wird zur weiteren Reduzierung der vom Plangebiet ausgehenden Schadstoffemissionen im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen:

"Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Verwendung von Steinkohle und Braunkohle zur Erzeugung von Wärmeenergie sowie zur Ergänzung von Energie für die Produktion nicht zulässig."

V.8.2 Lärmimmissionen

Das durch die geplanten gewerblichen Nutzungen potentiell erzeugte, geringfügig erhöhte Verkehrsaufkommen läßt keine relevante Erhöhung der bereits vorhandenen Lärmimmissionen (Hundebrinkstraße tags 65 dB(A), nachts 54 dB(A) und Seumannstraße tags 61 dB(A), nachts 51 dB(A)) erwarten.

Eine wahrnehmbare zusätzliche Belastung der angrenzenden WR-Gebiete erscheint nach gegenwärtigem Kenntnisstand ausgeschlossen, da mit einer Verdoppelung des Verkehrsaufkommens, die einen Anstieg von 3 dB(A) bewirken würde (Wahrnehmbarkeitsschwelle), nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu rechnen ist.

V.9 Entwässerung

Der Verfahrensbereich befindet sich in einem entwässerungstechnisch erschlossenen Gebiet und wird über ein Mischsystem entwässert. Der Mischwassersammler verläuft innerhalb der Hundebrinkstraße.

Die Kläranlage Emschermündung entspricht nicht mehr den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Da ein Abwasserbeseitigungskonzept derzeit noch nicht vorliegt, können Neuanschlüsse auf Grundlage der MURL-Erlasse vom 08.01.1992 und 13.11.1992 nur noch zugelassen werden, wenn dadurch eine Erhöhung der Einwohnerwerte von 10 %, bezogen auf die Summe aller B-Pläne im Einzugsbereich der Kläranlage, nicht überschritten wird. Durch die geplante Bebauung wird der Schwellenwert von 10 % bei weitem nicht erreicht.

Durch die geplante Intensivierung der baulichen Nutzung im Plangebiet besteht die Gefahr, daß der bereits bestehende hohe Bodenversiegelungsgrad weiter erhöht wird. Somit ist es dringend geboten, die potentielle weitere Bodenversiegelung auf ein Minimum zu reduzieren.

Für die unbebauten Flächen der Baugrundstücke setzt der Bebauungsplan daher folgendes fest:

"In den GE 1 - 6 Gebieten dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 4 BauONW die unbebauten Flächen der Baugrundstücke, soweit deren Versiegelung nicht nachweislich notwendig ist, gegenüber dem Eindringen von Oberflächenwasser nicht versiegelt werden."

VI. Kosten der Bauleitplanung

Im Zuge der geplanten neuen öffentlichen Verkehrsfläche muß ein Entwässerungskanal mit Anschluß an die städtische Entwässerungsanlage Hundebrinkstraße verlegt werden.

Die Kosten des Erschließungsaufwandes betragen ca. DM 185.000,--.

In diesen Kosten sind nicht enthalten:

- Freilegung
- Böschungen
- Stützmauern
- evtl. Immissionsschutzanlagen

VII. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung sind nach durchgeführter Umweltverträglichkeitsprüfung die folgenden nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglich:

- partielle Eingriffe in vorhandene Biotopstrukturen
- zusätzliche Versiegelung von Flächen und daraus resultierend eine verminderte natürliche Niederschlagswasserversickerung mit der Gefahr einer Verschärfung der Hochwassersituation sowie der Verlust von Verdunstungsflächen.

Entsprechend dem Vorsorgeprinzip sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Vor diesem Hintergrund wurden während der Planentwurfserstellung mehrere Bebauungs- und Erschließungsvarianten erarbeitet und analysiert.

Der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf stellt die ökologisch am ehesten vertretbare Lösung dar. Insbesondere wurde darauf geachtet, daß ein wesentlicher Teil der vorhandenen Bäume im Bereich der Seumannstraße sowie entlang der Hundebrinkstraße durch ihre Lage innerhalb der Pflanzgebotflächen erhalten bleibt.

Zum Zwecke der planimmanenten Sicherung von Kompensationsmaßnahmen werden Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, vgl. Pkt. V.5.1, zur Dachbegrünung vgl. Pkt. V.5.2, zu Schadstoffimmissionen, vgl. Pkt. V.8.1, sowie zur Oberflächenversiegelung, vgl. Pkt. V.9, gewählt.

VIII. Kennzeichnungen

Die vorhandene Altlastensituation läßt die uneingeschränkte Nutzung entsprechend den Festsetzungen des Planes zu.

Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen im Bereich der gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als 'Mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Fläche' gekennzeichneten Baugrundstücken sind aus Vorsorgegesichtspunkten folgende Anforderungen zu beachten:

- a) Anfallendes Aushubmaterial darf nur mit Zustimmung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde entsorgt oder verwertet werden.
- b) Im Rahmen baurechtlicher Verfahren sind ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials sowie zur schadlosen Entsorgung des Aushubmaterials erforderlich.

IX . Hinweise

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die 'Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Neufassung) vom 28. September 1982' (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 40 vom 01. Oktober 1982).

Bei Bauvorhaben innerhalb der Leitungstrasse und innerhalb des Mastschutzbereiches ist die RWF-Hauptverwaltung zu beteiligen.

X. Zahlenwerte

X.1 Flächengrößen

Gesamtverfahrensgebiet	ca. 4,2 ha
Gewerbegebiet 1	ca. 1,15 ha
Gewerbegebiet 2	ca. 0,17 ha
Gewerbegebiet 3	ca. 0,34 ha
Gewerbegebiet 4	ca. 0,35 ha
Gewerbegebiet 5	ca. 0,74 ha
Gewerbegebiet 6	ca. 0,6 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,32 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,52 ha

X.2 Nutzungswerte

Gewerbegebiet 1	
Grundflächenzahl	0,8
Geschoßflächenzahl	2,2
Zahl der Vollgeschosse	IV
Gewerbegebiet 2	
Grundflächenzahl	0,8
Geschoßflächenzahl	2,4
Zahl der Vollgeschosse	III zwingend
Gewerbegebiet 3	
Grundflächenzahl	0,8
Geschoßflächenzahl	2,4 + 0,2
Zahl der Vollgeschosse	mind. III/max. IV
Gewerbegebiet 4	
Grundflächenzahl	0,8
Geschoßflächenzahl	2,4
Zahl der Vollgeschosse	III zwingend

Gewerbegebiet 5	
Grundflächenzahl	0,8
Geschoßflächenzahl	1,6
Zahl der Vollgeschosse	max. II
Gewerbegebiet 6	
Grundflächenzahl	0,8
Geschoßflächenzahl	1,6
Zahl der Vollgeschosse	max. II

XI. Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Der Verfahrensbereich des Bebauungsplanes Nr. 6/94 "Hundebrinkstraße/Seumannstraße" überdeckt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 26/73 "Bezirkssportanlage Mitte II" im Bereich der nördlichen Verfahrensgrenze in Höhe des Gebäudes Hundebrinkstraße 26.

Der überdeckte Bereich hat eine ungefähre Größe von 40 m Tiefe und 12 m Breite.

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes gelten alle entgegenstehenden, früher getroffenen Festsetzungen, insbesondere die des Bebauungsplanes Nr. 26/73 "Bezirkssportanlage Mitte II" als aufgehoben, soweit sie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6/94 "Hundebrinkstraße/Seumannstraße" betreffen.

Anhang zur Begründung

- Anlage 1: Abstandsliste 1990
- Anlage 2: Umweltverträglichkeitsprüfung
- Anlage 3: Pflanzliste
- Anlage 4: Immissionsliste

Essen, den 15.12.94

Planungsdezernent

Schulte
Beigeordneter



Stadtplanungsamt

Frank
Amtsleiter

Mitteilung über die Umwertverträglichkeitsprüfung (UVP) für (Art und Bezeichnung des Verfahrens / Vorhabens)

Bebauungsplan Nr. 5/34

Hündebriukstraße/Sennmannstraße

Stand des Verfahrens : Aufstellungs- und Auslegungsbeschluß

Berichtersteller : H. Schulte, Belgordener Datum : 01.06.94 (ASP)

Stadium der UVP : Ergebnis der Vorprüfung Zwischenergebnis der weiterführenden UVP Ergebnis der weiterführenden UVP

1. Kurzbeschreibung des zu prüfenden Vorhabens
Reaktivierung und Neuordnung Suboptimal genutzter gewerblicher Bauflächen

2. Lage und Größe des Plangebietes (in ha ; Stadtbezirk und Stadtteil)
(Übersichtsplan ggfs. gesondertes Blatt)

Stadtbezirk : V
Stadtteil : Altenesson-Süd
Größe des Plangebietes : 4,2 ha

3. Alternativen

4. Zuständiges Stadtrat für das Vorhaben : 61 Verfahren : Bebauungsplan

Zuständiger Ausschub für das Vorhaben : ASP Verfahren : Bebauungsplan

5. Beginn der Umwertverträglichkeitsprüfung (Datum) : -----

6. Ergebnis der Vorprüfung : weiterführende UVP erforderlich

ja (bitte weiter auf Seite 2)
 nein (Ende der Mitteilung)

Anlage zur

Drucksache Nr.

für SP. 34 / 1. Rat

Datum : -----

- einfache UVP
- ausführliche UVP

bitte betroffene (n) Umweltbereich (e) nennen (ggf. Erläuterungen)

Naturhaushalt und Landschaft, Lärm

Weiterführende Umweltverträglichkeitsprüfung

- Zwischenergebnisse
- Ergebnisse

Betroffene Umweltbereiche	Kurzerläuterungen der Prüfergebnisse (bitte Auswirkungen / Einwirkungen getrennt darstellen)
A Naturhaushalt und Landschaft UVP abgeschlossen Ja <input checked="" type="radio"/> nein <input type="radio"/>	Durch die geplante Gewerbebebauung geht ein großer Teil einer Brachfläche verloren. Zur Eingriffsminderung und zum Eingriffsausgleich werden folgende Maßnahmen festgesetzt: 1. Festsetzung einer privaten Pflanzfläche 2. Flachdachbegrünung
B Luft UVP abgeschlossen Ja <input checked="" type="radio"/> nein <input type="radio"/>	3. Anpflanzung von Bäumen in unbebauter Fläche der Baugrundstücke soweit deren Versiegelung nicht nachweislich notwendig ist. Beeinträchtigung unerheblich
C Gerüche UVP abgeschlossen Ja <input checked="" type="radio"/> nein <input type="radio"/>	Keine Beeinträchtigung
D Lokalklima UVP abgeschlossen Ja <input checked="" type="radio"/> nein <input type="radio"/>	Beeinträchtigung unerheblich, da Plangebiet außerhalb vorh. Kaltluftabflusshahnen liegt. Geringfügige Beeinträchtigung des Mikroklimas (Erwärmungseffekte)
E Gewässer UVP abgeschlossen Ja <input checked="" type="radio"/> nein <input type="radio"/>	Die Versiegelung der Flächen führt zu einer verminderten natürlichen Niederschlagswasserver-sickerung. Den zukünftigen Bauherren wird empfohlen, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück schadlos zu beseitigen. Voraussetzung dafür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis. Zur Eingriffsminderung werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

1. Festsetzung von Flächen, die gegenüber dem Eindringen v. Oberflächenwasser nicht versiegelt werden dürfen.
2. Festsetzung v. Flächen mit Pflanzgebot

F Boden UVP abgeschlossen ja <input checked="" type="radio"/> nein <input type="radio"/>	Beeinträchtigung unerheblich. Versiegelungsgrad wird durch 3-Planfestsetzungen wesentlich reduziert.
G Stadt - und Landschaftsbild UVP abgeschlossen ja <input checked="" type="radio"/> nein <input type="radio"/>	Keine Beeinträchtigung. Visuelle Qualität des Stadtlandschaftsbildes wird durch Neuordnung und Aufwertung des derzeitigen Zustandes verbessert, der Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum wird durch Pflanzgebotsfestsetzungen moderat gestaltet
H Grünflächen und Erholung UVP abgeschlossen ja <input checked="" type="radio"/> nein <input type="radio"/>	Grünflächen werden durch das Bauvorhaben nicht betroffen. Die Erholungsnutzung wird nicht beeinträchtigt.
I Lärm UVP abgeschlossen ja <input checked="" type="radio"/> nein <input type="radio"/>	Mittels Modellrechnung wurde an der Hundebrinkstr. 10.000 Kfz pro 24 Std. und an der Seumannstr. 4.000 Kfz pro 24 Std. ermittelt. Demzufolge ist auf der Hundebrinkstr. tags mit Immissionsbelastungen von 65 dB(A) und nachts von 54 dB(A) zu rechnen; auf der Seumannstr. tags mit 61 dB(A), nachts mit 51 dB(A). Die Emissionswerte des gepl. GE-Gebietes liegen unterhalb dieser Lärmvorbelastung
J Sonstige Immissionen UVP abgeschlossen ja <input checked="" type="radio"/> nein <input type="radio"/>	Keine.
K Abfall UVP abgeschlossen ja <input checked="" type="radio"/> nein <input type="radio"/>	Keine Beeinträchtigung

Zusammenfassung des UVP - Zwischenergebnisses / Ergebnisses

Durch die geplante Gewerbebebauung sind folgende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglich:

- Der Verlust einer Brachfläche
- Die Versiegelung von Boden. Folge: verminderte natürliche Niederschlagswasserversickerung.

Entsprechend dem Vorsorgeprinzip haben Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung der Beeinträchtigungsintensität Vorrang zur kompensatorischen Maßnahme, im Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Festsetzung von privaten Pflanzflächen
- Flachdachbegrünung
- Anpflanzung von Bäumen in un bebauter Fläche der Baugrundstücke soweit die Versiegelung nicht nachweislich notwendig ist.

Einheimische Bäume

	Höhe (m)	Wurzelwuchs	sonniger Standort	schattiger Standort	trock. magerer Boden	feuchter Boden	Kalk liebend	Vogelschutz	Bienenweide	Industriefest	Ufergehölz
Esche <i>Fraxinus excelsior</i>	30	H	X			X					X
Walnuß <i>Juglans regia</i>	20	T	X		X		X				
Wilder Apfelbaum <i>Malus sylvestris</i>	7	F	X			X	X	X	X		
Waldkirsche <i>Prunus avium</i>	15		X			X	X	X	X	X	
Traubenkirsche <i>Prunus padus</i>	10- 15	F	X	(X)				X	X	(X)	(X)
Waldbirne <i>Pyrus communis</i>	15	T	X				X	X	X		
Traubeneiche <i>Quercus petraea</i>	40	T	X					X	X	X	
Stieleiche <i>Quercus robur</i>	30- 40	H	X		X	X		X	X	X	
Silberweide <i>Salix alba</i>	15- 20		X	(X)		X		X		X	X
Salweide <i>Salix caprea</i>	9		X	(X)	X	X			X	X	X
Mehlbeere <i>Sorbus aria</i>	6- 12		X	X			X	X	X		
Eberesche <i>Sorbus aucuparia</i>	10-	H	X	(X)	X	X	X		X	X	X

Einheimische Bäume

	Höhe (m)	Wurzelwuchs	sonniger Standort	schattiger Standort	trock. magerer Boden	feuchter Boden	Kalk liebend	Vogelschutz	Bienenweide	Industriefest	Ufergehölz
Feldahorn <i>Acer campestre</i>	10	H	X	X			X		X	X	
Spitzahorn <i>Acer platanoides</i>	20	H	X	X		X	X		X	(X)	
Bergahorn <i>Acer pseudoplatanus</i>	25	H		X		X			X		
Schwarzzerle <i>Alnus glutinosa</i>	20	T	X	X		X		X	X	X	X
Grauerle <i>Alnus incana</i>	15	F	X			X	X	X	X	X	X
Birke <i>Betula pendula</i>	20	F	X	X	X	(X)	X	X	X	X	X
Hainbuche <i>Carpinus betulus</i>	20	H	X	X		X		X		X	
EBkastanie <i>Castanea sativa</i>	20	T	X	(X)					X	X	
Baumhasel <i>Corylus colurna</i>	20	H	X	X	X				X	X	
Rotdorn <i>Crataegus laevigata</i> 'Paul Scarlet'	8	T	X	X		X	X	X	X	(X)	
Weißdorn <i>Crataegus monogyna</i> 'Stricta'	6-8	T	X	X		X	X	X	X		
Rotbuche <i>Fagus sylvatica</i>	25	H	X	X						X	

Einheimische Bäume

	Höhe (m)	Wurzelwuchs	sonniger Standort	schattiger Standort	trock. magerer Boden	feuchter Boden	Kalk liebend	Vogelechutz	Bienenweide	industriefest	Ufergehölz
Winterlinde Tilia cordata	15- 25	H	X				X		X		
Sommerlinde Tilia platyphyllos	30	H	X	(X)			X		X		
Feldulme Ulmus carpinifolia	20- 30		X	X		X			X		
Bergulme Ulmus glabra	30	H	X	X					X		
Ulme Ulmus 'Commelia'	15	H	X	X					X		

Legende: H = Herzwurzler
 T = Tiefwurzler
 F = Flachwurzler

diese Angaben können
 je nach Standort und
 Bodenqualität verlieren

Anlage 4

Immissionen

Jahresmittelwerte für den Planungsbereich (Planquadrat 2570/5705)

	1988 IW1/IW2	1989 IW1/IW2	1990 IW1/IW2	1991 IW1/IW2
Staubnied. [g/m ² *d]	0,16/0,32	0,14/0,20	0,13/0,21	0,12/0,16
- Blei [µg/m ² *d]	120/ -	98/ -	98/ -	78/ -
- Cadmium [µg/m ² *d]	1,6/ -	1,3/ -	1,1/ -	0,9/ -
- Nickel [µg/m ² *d]	n.b.	n.b.	11/ -	12/ -
- Beryllium [µg/m ² *d]	n.b.	0,14/ -	0,13/ -	0,12/ -
- Arsen [µg/m ² *d]	n.b.	2,7/ -	2,4/ -	2,4/ -

Jahresmittelwerte für ESSEN-Gesamt.

	1988 IW1/IW2	1989 IW1/IW2	1990 IW1/IW2	1991 IW1/IW2
Staubnied. [g/m ² *d]	0,13/ -	0,14/ -	0,14/ -	0,12/ -
- Blei [µg/m ² *d]	95/ -	90/ -	88/ -	69/ -
- Cadmium [µg/m ² *d]	1,3/ -	1,1/ -	1,0/ -	0,8/ -
- Nickel [µg/m ² *d]	n.b.	n.b.	11/ -	11/ -
- Beryllium [µg/m ² *d]	n.b.	0,13/ -	0,11/ -	0,12/ -
- Arsen [µg/m ² *d]	n.b.	2,3/ -	2,1/ -	2,1/ -

Abstandsliste 1990

Zwischen dem Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft 1.7.1.1990 (MBl. NW 1990 S. 504)

Abstand zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebiet und Wohngebiet im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandsliste)

Abstand in m	Bemerkung	Abstand in m	Bemerkung	Abstand in m	Bemerkung	Abstand in m	Bemerkung	
1500	1) Anlagen zur Feuerungsanlage für den Einsatz von festen, flüssigen oder pastösen Brennstoffen, soweit die Feuerungsanlage nach B 100 B 101 B 102 B 103 B 104 B 105 B 106 B 107 B 108 B 109 B 110 B 111 B 112 B 113 B 114 B 115 B 116 B 117 B 118 B 119 B 120 B 121 B 122 B 123 B 124 B 125 B 126 B 127 B 128 B 129 B 130 B 131 B 132 B 133 B 134 B 135 B 136 B 137 B 138 B 139 B 140 B 141 B 142 B 143 B 144 B 145 B 146 B 147 B 148 B 149 B 150 B 151 B 152 B 153 B 154 B 155 B 156 B 157 B 158 B 159 B 160 B 161 B 162 B 163 B 164 B 165 B 166 B 167 B 168 B 169 B 170 B 171 B 172 B 173 B 174 B 175 B 176 B 177 B 178 B 179 B 180 B 181 B 182 B 183 B 184 B 185 B 186 B 187 B 188 B 189 B 190 B 191 B 192 B 193 B 194 B 195 B 196 B 197 B 198 B 199 B 200 B 201 B 202 B 203 B 204 B 205 B 206 B 207 B 208 B 209 B 210 B 211 B 212 B 213 B 214 B 215 B 216 B 217 B 218 B 219 B 220 B 221 B 222 B 223 B 224 B 225 B 226 B 227 B 228 B 229 B 230 B 231 B 232 B 233 B 234 B 235 B 236 B 237 B 238 B 239 B 240 B 241 B 242 B 243 B 244 B 245 B 246 B 247 B 248 B 249 B 250 B 251 B 252 B 253 B 254 B 255 B 256 B 257 B 258 B 259 B 260 B 261 B 262 B 263 B 264 B 265 B 266 B 267 B 268 B 269 B 270 B 271 B 272 B 273 B 274 B 275 B 276 B 277 B 278 B 279 B 280 B 281 B 282 B 283 B 284 B 285 B 286 B 287 B 288 B 289 B 290 B 291 B 292 B 293 B 294 B 295 B 296 B 297 B 298 B 299 B 300 B 301 B 302 B 303 B 304 B 305 B 306 B 307 B 308 B 309 B 310 B 311 B 312 B 313 B 314 B 315 B 316 B 317 B 318 B 319 B 320 B 321 B 322 B 323 B 324 B 325 B 326 B 327 B 328 B 329 B 330 B 331 B 332 B 333 B 334 B 335 B 336 B 337 B 338 B 339 B 340 B 341 B 342 B 343 B 344 B 345 B 346 B 347 B 348 B 349 B 350 B 351 B 352 B 353 B 354 B 355 B 356 B 357 B 358 B 359 B 360 B 361 B 362 B 363 B 364 B 365 B 366 B 367 B 368 B 369 B 370 B 371 B 372 B 373 B 374 B 375 B 376 B 377 B 378 B 379 B 380 B 381 B 382 B 383 B 384 B 385 B 386 B 387 B 388 B 389 B 390 B 391 B 392 B 393 B 394 B 395 B 396 B 397 B 398 B 399 B 400 B 401 B 402 B 403 B 404 B 405 B 406 B 407 B 408 B 409 B 410 B 411 B 412 B 413 B 414 B 415 B 416 B 417 B 418 B 419 B 420 B 421 B 422 B 423 B 424 B 425 B 426 B 427 B 428 B 429 B 430 B 431 B 432 B 433 B 434 B 435 B 436 B 437 B 438 B 439 B 440 B 441 B 442 B 443 B 444 B 445 B 446 B 447 B 448 B 449 B 450 B 451 B 452 B 453 B 454 B 455 B 456 B 457 B 458 B 459 B 460 B 461 B 462 B 463 B 464 B 465 B 466 B 467 B 468 B 469 B 470 B 471 B 472 B 473 B 474 B 475 B 476 B 477 B 478 B 479 B 480 B 481 B 482 B 483 B 484 B 485 B 486 B 487 B 488 B 489 B 490 B 491 B 492 B 493 B 494 B 495 B 496 B 497 B 498 B 499 B 500 B 501 B 502 B 503 B 504 B 505 B 506 B 507 B 508 B 509 B 510 B 511 B 512 B 513 B 514 B 515 B 516 B 517 B 518 B 519 B 520 B 521 B 522 B 523 B 524 B 525 B 526 B 527 B 528 B 529 B 530 B 531 B 532 B 533 B 534 B 535 B 536 B 537 B 538 B 539 B 540 B 541 B 542 B 543 B 544 B 545 B 546 B 547 B 548 B 549 B 550 B 551 B 552 B 553 B 554 B 555 B 556 B 557 B 558 B 559 B 560 B 561 B 562 B 563 B 564 B 565 B 566 B 567 B 568 B 569 B 570 B 571 B 572 B 573 B 574 B 575 B 576 B 577 B 578 B 579 B 580 B 581 B 582 B 583 B 584 B 585 B 586 B 587 B 588 B 589 B 590 B 591 B 592 B 593 B 594 B 595 B 596 B 597 B 598 B 599 B 600 B 601 B 602 B 603 B 604 B 605 B 606 B 607 B 608 B 609 B 610 B 611 B 612 B 613 B 614 B 615 B 616 B 617 B 618 B 619 B 620 B 621 B 622 B 623 B 624 B 625 B 626 B 627 B 628 B 629 B 630 B 631 B 632 B 633 B 634 B 635 B 636 B 637 B 638 B 639 B 640 B 641 B 642 B 643 B 644 B 645 B 646 B 647 B 648 B 649 B 650 B 651 B 652 B 653 B 654 B 655 B 656 B 657 B 658 B 659 B 660 B 661 B 662 B 663 B 664 B 665 B 666 B 667 B 668 B 669 B 670 B 671 B 672 B 673 B 674 B 675 B 676 B 677 B 678 B 679 B 680 B 681 B 682 B 683 B 684 B 685 B 686 B 687 B 688 B 689 B 690 B 691 B 692 B 693 B 694 B 695 B 696 B 697 B 698 B 699 B 700 B 701 B 702 B 703 B 704 B 705 B 706 B 707 B 708 B 709 B 710 B 711 B 712 B 713 B 714 B 715 B 716 B 717 B 718 B 719 B 720 B 721 B 722 B 723 B 724 B 725 B 726 B 727 B 728 B 729 B 730 B 731 B 732 B 733 B 734 B 735 B 736 B 737 B 738 B 739 B 740 B 741 B 742 B 743 B 744 B 745 B 746 B 747 B 748 B 749 B 750 B 751 B 752 B 753 B 754 B 755 B 756 B 757 B 758 B 759 B 760 B 761 B 762 B 763 B 764 B 765 B 766 B 767 B 768 B 769 B 770 B 771 B 772 B 773 B 774 B 775 B 776 B 777 B 778 B 779 B 780 B 781 B 782 B 783 B 784 B 785 B 786 B 787 B 788 B 789 B 790 B 791 B 792 B 793 B 794 B 795 B 796 B 797 B 798 B 799 B 800 B 801 B 802 B 803 B 804 B 805 B 806 B 807 B 808 B 809 B 810 B 811 B 812 B 813 B 814 B 815 B 816 B 817 B 818 B 819 B 820 B 821 B 822 B 823 B 824 B 825 B 826 B 827 B 828 B 829 B 830 B 831 B 832 B 833 B 834 B 835 B 836 B 837 B 838 B 839 B 840 B 841 B 842 B 843 B 844 B 845 B 846 B 847 B 848 B 849 B 850 B 851 B 852 B 853 B 854 B 855 B 856 B 857 B 858 B 859 B 860 B 861 B 862 B 863 B 864 B 865 B 866 B 867 B 868 B 869 B 870 B 871 B 872 B 873 B 874 B 875 B 876 B 877 B 878 B 879 B 880 B 881 B 882 B 883 B 884 B 885 B 886 B 887 B 888 B 889 B 890 B 891 B 892 B 893 B 894 B 895 B 896 B 897 B 898 B 899 B 900 B 901 B 902 B 903 B 904 B 905 B 906 B 907 B 908 B 909 B 910 B 911 B 912 B 913 B 914 B 915 B 916 B 917 B 918 B 919 B 920 B 921 B 922 B 923 B 924 B 925 B 926 B 927 B 928 B 929 B 930 B 931 B 932 B 933 B 934 B 935 B 936 B 937 B 938 B 939 B 940 B 941 B 942 B 943 B 944 B 945 B 946 B 947 B 948 B 949 B 950 B 951 B 952 B 953 B 954 B 955 B 956 B 957 B 958 B 959 B 960 B 961 B 962 B 963 B 964 B 965 B 966 B 967 B 968 B 969 B 970 B 971 B 972 B 973 B 974 B 975 B 976 B 977 B 978 B 979 B 980 B 981 B 982 B 983 B 984 B 985 B 986 B 987 B 988 B 989 B 990 B 991 B 992 B 993 B 994 B 995 B 996 B 997 B 998 B 999 B 1000							