

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 12/14 „Bredeneyer Straße/Zeunerstraße“

Stadtbezirk: IX
Stadtteil: Bredeney

Begründung

vom: 12.08.2015

Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



**STADT
ESSEN**

Inhalt

I.	Räumlicher Geltungsbereich	5
II.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	7
1.	Anlass der Planung	7
2.	Entwicklungsziele	8
III.	Planungsrechtliche Situation	9
1.	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	9
2.	Bebauungspläne	9
3.	Fachplanungen	9
IV.	Bestandsbeschreibung	11
1.	Städtebauliche Situation	11
2.	Denkmalschutz	11
3.	Verkehr	11
4.	Technische Infrastruktur	12
4.1.	Entwässerung	12
4.2.	Versorgung	12
5.	Soziale Infrastruktur	12
6.	Natur, Landschaft und Artenschutz	12
7.	Klima und Lufthygiene	13
8.	Bergbau	13
9.	Kampfmittel	14
10.	Altlasten	14
11.	Lärmimmissionen	14
11.1.	Verkehrslärm	15
11.2.	Gewerbelärm	15
V.	Städtebauliches Konzept	16
1.	Entwurfsbeschreibung	16
1.1.	Vorhabenplan	16
1.2.	Erschließung/Stellplätze	18
1.3.	Entwässerung	18

2.	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	19
2.1.	Kompaktheit der Bebauung	19
2.2.	Solarenergiegewinnung	20
2.3.	Energieversorgung	20
2.4.	Klimafolgenanpassung	21
3.	Auswirkungen der Planung	21
3.1.	Verkehr	21
3.2.	Bestandsbebauung	24
3.3.	Licht	25
VI.	Planinhalt	26
1.	Textliche Festsetzungen	26
1.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	26
1.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)	29
1.3.	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)	33
1.4.	Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)	34
1.5.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)	35
1.6.	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)	35
1.7.	Gehrecht (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)	35
1.8.	Natur, Landschaft und Begrünung	36
1.9.	Immissionsschutz	36
2.	Landesrechtliche Festsetzungen	38
2.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)	38
2.2.	Dachform	39
2.3.	Hauptfirstrichtung	39
2.4.	Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW)	39
2.5.	Einfriedungen	39
3.	Kennzeichnungen	40
3.1.	Flächen unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs.5 Nr.2 BauGB)	40
3.2.	Schachtschutzbereich (Tagesöffnung Wetterschacht)	40
4.	Hinweise	40
4.1.	Verträge	40
4.2.	Gutachten und sonstige relevanten Unterlagen	40
4.3.	Städtische Satzungen	41
4.4.	Bodendenkmäler	41
4.5.	Einleitung von Grundwasser	41
4.6.	Umgang mit anfallendem Bodenaushub	41
4.7.	Kampfmittel	42
VII.	Städtebauliche Kenndaten	43
VIII.	Umweltbericht	44
1.	Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan	44
2.	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	44
2.1.	Ziele in Gesetzen und Verordnungen	44

2.2.	Ziele in Plänen und Programmen	46
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	47
3.1.	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	47
3.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	49
3.3.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	59
3.4.	Ergebnisse der Prüfung anderweitiger Planungsvarianten	59
3.5.	Übersicht über umweltrelevante Maßnahmen	59
4.	Methodik der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung	60
5.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	60
6.	Zusammenfassung des Umweltberichtes	60
IX.	Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	63
X.	Bodenordnung	72
XI.	Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)	73
XII.	Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	76
XIII.	Kosten und Finanzierung	77

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,47 ha große Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Essen im Stadtteil Bredeney, Stadtbezirk IX, und ist abgegrenzt durch:

- die Zeunerstraße im Westen,
- die Bredeneyer Straße im Osten,
- eine Seitenstraße der Bredeneyer Str. (kleine Bredeneyer Str.) im Norden und
- die nördliche Grenze des Grundstücks Zeunerstr. 11 sowie die westlichen und nördlichen Grenzen der Grundstücke Bredeneyer Str. 140, 142, 144 im Süden.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 159, 181, 189 und 190 der Flur 42 der Gemarkung Bredeney und teilweise die Flurstücke 136 und 137 (öffentliche Verkehrsflächen) der Flur 6 der Gemarkung Bredeney.

Der gewählten Plangebietsabgrenzung liegen die folgenden Aspekte zugrunde:

Die Flurstücke 181 und 190 sind Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans, für die der Vorhabenträger die Verfügungsberechtigung hat. Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst ca. 0,34 ha.

Die Flurstücke 136 und 137 (öffentliche Verkehrsflächen) befinden sich im Eigentum der Stadt Essen und sind in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan teilweise einbezogen, da bei dem Vorhaben ab dem ersten Obergeschoss eine Auskragung von Gebäudeteilen und damit eine Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen sind. Entsprechende vertragliche Regelungen hierzu sind zwischen Vorhabenträger und der Stadt Essen abgeschlossen.

Aus städtebaulichen Gründen sind die Flurstücke 159 und 189 mit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen. Die Rechtsprechung knüpft an die Einbeziehung von Grundstücken in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Voraussetzung, dass diese Einbeziehung sachnotwendig ist und der Funktion des Vorhaben- und Erschließungsplans dient. Diese Voraussetzung ist insofern gegeben, als dass die Einbeziehung der Grundstücke eine langfristige Harmonisierung der Blockrandbebauung ermöglicht und zur städtebaulich erforderlichen Arrondierung des Vorhabens beiträgt. Selbst wenn die Umsetzung der Planung auf den einzubeziehenden Grundstücken nicht kurzfristig erfolgen sollte, ist sie dennoch langfristig möglich gemacht und ein ansonsten auf lange Sicht drohender städtebaulicher Missstand verhindert. Die Flurstücke 159 und 189 sind ausdrücklich kein Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des Vorhaben- und Erschließungsplans sind in der Abbildung 1 dargestellt und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch entsprechende Signaturen eindeutig festgesetzt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bredeneyer Straße/Zeunerstraße“
I. Räumlicher Geltungsbereich

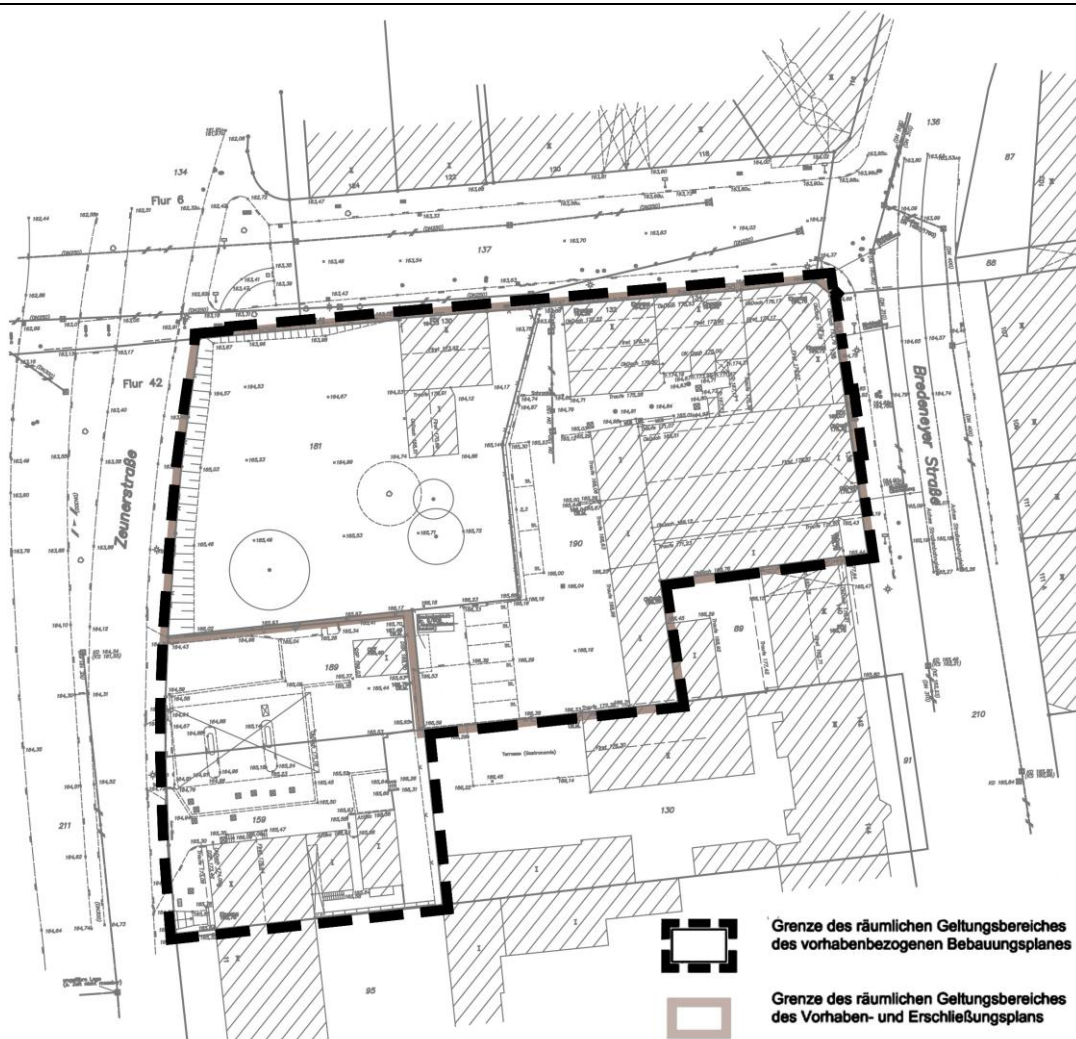


Abb. 1: Übersichtsplan (verkleinerter Maßstab)

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Am Standort des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters an der Bredeneyer Straße plant der Verband öffentlicher Versicherer (Vorhabenträger) die Errichtung eines neuen zeitgemäßen Lebensmittelvollsortimenters mit einer Wohnnutzung in zwei bis drei darüber liegenden Obergeschossen als Blockrandbebauung. Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flurstücke 189 und 190, wobei sich auf dem letzteren ein bestehender Lebensmitteleinzelhändler befindet. Für das Flurstück 181 liegen ein unterschriebener Kaufvertrag sowie eine Auflassungsvormerkung vor.

Mit dem Planvorhaben wird die Absicht verfolgt, einen attraktiven und zeitgemäßen Lebensmittelmarkt zu realisieren und damit die Attraktivität der Bredeneyer Straße und die Versorgungssituation des Stadtteils zu steigern. Zusätzlich wird dem bestehenden Wohnraumbedarf ein attraktives und zentrales Angebot neuer Wohnflächen geboten.

Die Bereitstellung von Wohnbauland ist dabei nicht nur ein wichtiges Instrument der Stadt, um den Wohnungsbedarf der eigenen Bevölkerung zu decken, sondern dient auch dazu, neue Einwohner für die Stadt zu gewinnen bzw. Haushalten, deren Mitglieder in der Stadt arbeiten, die Möglichkeit zu eröffnen, in der Stadt zu wohnen.

Entsprechend der INWIS-Studie „Wohnungsnachfrageanalyse 2020+“ werden für das Segment der Mietwohnungen im Essener Stadtgebiet Nachfrageüberhänge festgestellt.

Im Geschosswohnungsbau findet der überwiegende Teil der Bebauung in Baulücken bzw. auf Abrissgrundstücken nicht mehr nachfragegerechten Wohnraums statt. Generell gilt hier, dass sich die Nachfrage nach Neubauten von Geschosswohnungen – im Miet- wie im Eigentumswohnungssegment – überwiegend auf urbane Standorte im Innenstadtbereich und in den Stadtteilzentren konzentriert.

In Essen werden Mietwohnungen wieder verstärkt nachgefragt, was ein wichtiges Indiz für einen Nachholbedarf an Mietimmobilien darstellt. Hierbei hat sich die Nachfrageverschärfung vor allem in den südlichen Stadtteilen konzentriert und ist hiermit auch in Essen-Bredeney gegenwärtig.

Entsprechende Flächen lassen sich durch Umwidmungen von ehemaligen Gewerbeflächen, durch eine Mobilisierung weiterer Baulücken, sowie wie im vorliegenden Fall durch den Abriss z. T. nicht mehr nachfragegerechten Wohnraums generieren. Von daher entspricht das Vorhaben dem Ziel der Stadtentwicklung, den Bemühungen um neue Standorte und Angebote in zentralen Lagen in den Stadtteilen zu entsprechen und attraktive Angebote auf den Markt zu bringen und dem Nachfrageüberhang zu begegnen.

Die Notwendigkeit der Standortprofilierung des Einzelhandels ergibt sich daraus, dass die Versorgung durch den bestehenden Lebensmittelhändler, vor allem durch fehlende Stellplätze und durch die zu geringe Größe der bestehenden Verkaufsfläche, nicht mehr den derzeitigen Ansprüchen gerecht wird. Der Planbereich befindet sich im integrierten Bereich des Nahversorgungszentrums Bredeney, das im Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen als D-Zentrum mit entsprechenden Zielsetzungen ausgewiesen ist (siehe auch Kapitel III. 3 Fachplanungen).

Des Weiteren steht ein an der Seitenstraße der Bredeneyer Straße auf einem brachliegendem Grundstück gelegenes Wohnhaus seit geraumer Zeit leer und trägt somit zur qualitativen Verschlechterung des Umfeldes bei. Gemäß dem gegenwärtig rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Wohnnutzung an diesem Standort planungsrechtlich unzulässig, da für das Grund-

stück (Flurstück 181) Gemeinschaftsstellplätze und öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt sind. Das gültige Planungsrecht wurde bisher nicht umgesetzt. Das untergenutzte Grundstück dieses leerstehenden Wohnhauses (Flurstück 181) wird zusammen mit dem Grundstück des bestehenden Lebensmittelbetriebes (Flurstück 190) für die Planung der Blockrandbebauung in Anspruch genommen, um eine für den Standort angemessene Größe der geplanten Nutzungen im Plangebiet zu erreichen. Hierdurch wird an diesem Standort die Möglichkeit eröffnet, adäquate Verkaufsflächen für einen modernen Vollsortimenter zu generieren und mit einer entsprechenden Stellplatzsituation anzubieten.

Grundlegender Planungsanlass ist daher das Vorhaben des Investors Verband öffentlicher Versicherer (VB), welches Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans ist. Auf der Grundlage der abgestimmten Planung verpflichtet sich der Vorhabenträger in einem mit der Stadt Essen abgeschlossenen Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer festgesetzten Frist.

Mit der Einbeziehung der weiteren Grundstücksflächen (159 und 189) wird perspektivisch die geplante Blockrandbebauung bis zur bestehenden Bebauung fortgesetzt und die bauliche Lücke geschlossen. Die gegenwärtige Tankstellennutzung an der Zeunerstraße ist hierbei überplant und erhält keine planungsrechtliche Bestätigung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, da sie wegen ihrer städtebaulichen Gestalt und ihrer Lage in diesem neu zu ordnenden Bereich städtebaulich nicht als erhaltenswert erachtet wird. Mit der Neuplanung ist eine Neufassung der vorhandenen „aufgerissenen“ städtebaulichen Struktur möglich, die zu klaren Stadtkanten führt und gleichzeitig im Blockinnenbereich für attraktive Wohnlagen sorgt. Um an der Nahtstelle –also im Bereich der bestehenden Tankstelle– einen städtebaulich unerwünschten Bruch zu vermeiden und einen harmonischen Übergang zu ermöglichen, sind diese Grundstücke miteinbezogen und überplant.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen.

2. Entwicklungsziele

Die Stadt Essen verfolgt grundsätzlich das allgemein geltende Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Bei dieser städtebaulichen Leitidee wird mit Vorrang die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung betrieben. Der Grund dafür liegt u. a. darin, dass verschiedene Infrastruktureinrichtungen im Innenbereich des Stadtgebietes bereits vorhanden sind. Die zentrale Lage des Plangebietes innerhalb des Einkaufsbereichs der Bredeneyer Straße und die Möglichkeit einer Anbindung an die vorhandene Infrastruktur bilden gute Voraussetzungen zur Entwicklung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses bei gleichzeitiger Aufwertung des heute vorzufindenden städtebaulichen Raumes.

Folgende Ziele werden mit der Planung verfolgt:

- Verbesserung der Versorgungsfunktion im Stadtteil;
- Städtebauliche Aufwertung des Blockrandbereiches zwischen der Zeunerstraße und der Bredeneyer Straße durch eine maßstäbliche Bebauung und aufgewertete baulich-räumliche Fassung der Straßenräume (Erzeugung von Raumkanten und architektonischen Blickfängen);
- Planungsrechtliche Sicherung eines neuen Versorgungs- und Wohnraumangebotes;
- Regelung des Verkehrsflusses zur optimalen Anbindung und Anlieferung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses mit Einzelhandel;
- Sicherstellung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen;
- Neuordnung der Nutzungsstruktur im Bereich der derzeitigen Tankstelle.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

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

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) stellt in seinem regionalplanerischen Teil für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dar. Auf bauleitplanerischer Ebene stellt der RFNP für den gesamten Geltungsbereich „Wohnbauflächen“ dar.

2. Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 282 „Meisenburgstraße, Bereich Bredeneyer Str., Westerwaldstr.“ aus dem Jahre 1965. Dieser setzt für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bredeneyer Str. / Zeunerstraße“ Allgemeines Wohngebiet fest. Für das nordwestlich gelegene brachliegende Grundstück sind Flächen für Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt. Untergeordnet sind im Norden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die mit der Planung bezweckten baulichen Maßnahmen sind mit dem gültigen Planungsrecht im Plangebiet nicht zu realisieren. Zur Umsetzung der Planung ist daher die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung erforderlich.

3. Fachplanungen

Auf Grund der zentralen Lage des Plangebietes im Stadtteil Bredeney, der bisher ausgeübten Nutzung als auch der vorhandenen Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung und der offensichtlichen Entwicklung dieses Bereiches in den vergangenen Jahrzehnten zum Einzelhandelszentrum mit stadtteil- bzw. teilbereichsbezogener Bedeutung im Sinne des Nahversorgungszentrums (D-Zentrum gemäß Masterplan Einzelhandel für die Stadt Essen 2011) stellt sich die städtebauliche Situation als typischer Versorgungsbereich dar. Dieser Bereich dient vorwiegend der Unterbringung von (auch großflächigen) Handelsbetrieben für den kurzfristigen Bedarf sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und zentrenprägenden Dienstleistungen.

Der Masterplan Einzelhandel Essen 2011 formuliert Grundsätze und Ansiedlungsregeln zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Essen und dient der Sicherung der bestehenden Einzelhandelsnutzungen im Essener Zentrenkonzept. Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sind dabei:

- Zentrenrelevanter Einzelhandel ist nur in den zentralen Bereichen, den abgegrenzten A-, B-, C-, D- und E-Zentren, anzusiedeln.
- Großflächiger Einzelhandel ist nur im Hauptgeschäftszentrum (A-Zentrum) und in den B-Zentren anzusiedeln.

Gemäß Masterplan Einzelhandel soll in den D-Zentren der Erhalt bzw. die Stärkung des Angebotes im kurzfristigen Bedarfsbereich vorrangig sein. Nur dadurch kann eine möglichst große Bindung der Stadtteilbevölkerung und damit der Fortbestand der Zentren erreicht

werden, die insbesondere für die Nahversorgung der eingeschränkt mobilen Bevölkerung notwendig sind. Als Ausnahme zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe werden Lebensmittelbetriebe genannt, sofern diese - bezogen auf den jeweiligen Stadtteil - standortgerecht dimensioniert werden; d. h. wenn die entsprechende Mantelbevölkerung vorhanden ist, können hier auch großflächige Lebensmittelbetriebe angesiedelt werden.

Im Masterplan Einzelhandel ist u. a. für die D-Zentren als Ziel formuliert, dass gerade diese das Nahversorgungsrückgrat bilden und vorwiegend die Aufgabe als Nahversorgungszentren für den jeweiligen Stadtbezirk/ -teil bzw. die (unmittelbar) anschließenden Siedlungsbereiche übernehmen. Diese Zentrentypen tragen in hohem Maße zur Nahversorgung im eigentlichen Sinne bei. Neben Nahrungs-/ Genussmitteln weisen diese Zentren i.d.R. auch andere Sortimente des kurzfristigen Bedarfs auf.

Der geplante Lebensmittelmarkt ist auf Grund seiner geplanten Verkaufsfläche von ca. 1.550 m² zwar als großflächiger Einzelhandelsbetrieb anzusehen, von ihm sind jedoch nach Art (Lebensmittelmarkt), Lage (im Stadtteilzentrum) und Umfang (innerhalb der im Masterplan bezeichneten Größe) keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten (siehe hierzu auch Kapitel XI.). Seine Lage in einem D-Zentrum stützt vielmehr das vorhandene Zentrensystem der Stadt Essen und entspricht damit auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Daher entspricht es auch den Intentionen des Masterplans Einzelhandel, im zentralen Versorgungsbereich des D-Zentrums zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in großflächigem Umfang zuzulassen.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Essen, zentral im Stadtteil Bredeney. Das Plangebiet ist der nördliche Bestandteil einer Blockrandbebauung, die zwischen der Bredeneyer Straße und Zeunerstraße gelegen ist. Derzeit ist das Plangebiet bereits überwiegend bebaut. Nur die Fläche nördlich der Tankstelle stellt sich als Brachland dar.

Die bestehende Bebauung im Plangebiet und in der Umgebung ist geprägt durch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung. Im direkten Umfeld des Vorhabens ist auch eine 4-geschossige Bebauung vorhanden. Neben der überwiegenden Blockrandbebauung befinden sich ergänzende Nebengebäude im Blockinnenbereich. Insgesamt ist daher der Stadtraum, entsprechend der Lage im zentralen Bereich des Stadtteils, von einer dichten Bebauungsstruktur geprägt. Hiermit verbunden ist die typische Mischnutzung, auch innerhalb der Gebäude. Klassisch ist daher häufig die Zonierung mit Einzelhandel oder gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen.

Für das Plangebiet selbst ist der bestehende Lebensmittelhändler an der Bredeneyer Straße die prägende Einrichtung. Derzeit ist für diese Nutzung eine Verkaufsfläche von ca. 450 m² vorgehalten. Im Bereich der Zeunerstraße besteht die Tankstelle als gewerbliche Nutzung. Der Betreiber der Tankstelle hat einen Nutzungsvertrag mit der Möglichkeit der Option auf zweimalige Verlängerung der Vertragszeit. Im Innenbereich des Plangebietes sind darüber hinaus noch Garagegebäude und Stellplatzflächen vorzufinden. Als weitere Nutzung wird südlich an das Plangebiet angrenzend ein Restaurant mit Außengastronomie im Blockinnenbereich betrieben. Mit Ausnahme der Brachfläche nördlich der Tankstelle an der Zeunerstraße befinden sich im Plangebiet und direktem Umfeld keine bedeutenden Grünstrukturen. In der weiteren Umgebung befindet sich nordwestlich vom Plangebiet und nördlich der Meisenburgstraße ein Grünzug mit Verbindung zu den Freiflächen des Borbecker Mühlenbachs. Südöstlich ist in geringer Entfernung der großflächige Kruppwald zu erreichen. Beide Flächen stellen Teile der Verbandsgrünflächen dar.

2. Denkmalschutz

Im Bereich des Plangebietes befinden sich nach Auswertung der vorliegenden Unterlagen keine denkmalgeschützten Gebäude oder Bodendenkmale.

3. Verkehr

Das Plangebiet ist derzeit für den motorisierten Verkehr über die Bredeneyer Straße, die Seitenstraße der Bredeneyer Straße und über die Zeunerstraße an das städtische Straßennetz angebunden. Von der Bredeneyer Straße und der parallel verlaufenden Zeunerstraße als Hauptverkehrsstraßen sind das gesamte städtische Umfeld und damit auch das Stadtzentrum von Essen gut zu erreichen. Ebenso sind in westlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 1,5 Kilometer die BAB 52 und damit das überregionale Verkehrsnetz zu erreichen. Eine befahrbare Zuwegung von der Zeunerstraße existiert mit Ausnahme der Zufahrtsmöglichkeit der Grundstücksflächen der Tankstelle derzeit nicht. Im Bereich der Seitenstraße der Bredeneyer Straße besteht von der Zeunerstraße lediglich eine fußläufige Verbindung zur Anbindung des Plangebietes.

Mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über die Haltestellen Frankensstraße und Bredeney der Straßenbahnlinien 101 und 107 zu erreichen. Busverbindungen bestehen von den Haltestellen Bredeney und Bredeneyer Kreuz mit den Buslinien 169 und 194.

4. Technische Infrastruktur

4.1. Entwässerung

In den umliegenden Straßen ist ein Trennsystem vorhanden in das eingeleitet werden kann. Der § 51 a LWG (Landeswassergesetz) findet keine Anwendung; es besteht Anschlusszwang. Im Bereich des Plangebietes stehen zwei Anschlussmöglichkeiten zur Verfügung.

Das Plangebiet entwässert heute über private Anschlussleitungen in das Trennsystem des öffentlichen Kanalisationsnetzes in der Bredeneyer Straße und gehört damit überwiegend zum Einzugsgebiet der Einleitung 346007 „Meisenburgstr./Voßbusch“ in einen Nebenlauf des Borbecker Mühlenbaches. Die Einleitungserlaubnis, deren Erteilung in der Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Essen liegt, ist daher aufgrund der zusätzlichen abflusswirksamen Flächen im Rahmen der Ausführungsplanung zum Vorhaben zu aktualisieren.

4.2. Versorgung

Die Wasserversorgung des neuen Erschließungsgebietes zur Errichtung eines neuen III – IV geschossigen Wohn- und Geschäftshauses ist über den angrenzenden Leitungsbestand in der Bredeneyer Straße bzw. Zeunerstraße generell gewährleistet. In dem Erschließungsgebiet ist keine Verlegung weiterer Versorgungsleitungen erforderlich. Der Versorgungsdruck im vorgelegerten Netz (Zone 3.1 205 m ü. NN) ist ausreichend. Der Grundschatz für das Bebauungsgebiet ist gewährleistet.

In Abstimmung mit den Stadtwerken Essen werden im Rahmen der Ausführungsplanung zum Vorhaben eine genauere Betrachtung sowohl für Gas als auch für Wasser durchgeführt und gegebenenfalls erforderliche Netzerweiterungen geplant.

5. Soziale Infrastruktur

Im Stadtteil Bredeney befinden sich die entsprechenden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. So sind Grundschulen und weiterführende Schulen, wie z. B. Gymnasien in einem Umkreis von 400 m Entfernung erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch vorhandene Kindergärten und religiöse Einrichtungen.

6. Natur, Landschaft und Artenschutz

Das Plangebiet ist fast vollständig überbaut. Der einzige größere vegetationsbestandene Teilbereich ist die ehemalige Gartenfläche am westlichen Ende der Seitenstraße der Bredeneyer Straße (Stichstraße) auf dem Grundstück Bredeneyer Straße 130. Die Gartennutzung ist aufgegeben, der ehemals vorhandene Gehölzbestand wurde im Rahmen der Baugrunduntersuchungen beseitigt. Erhalten geblieben sind nur noch einige weniger bemerkenswerte Einzelbäume. Am westlichen Ende der Seitenstraße der Bredeneyer Straße stehen außerhalb des Plangebietes im Bereich des Bürgersteiges drei Straßenbäume in etwa 2,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze. Es handelt sich um drei große Linden mit einem Kronendurchmesser bis ca. 14 m, die bis in das Plangebiet hinein ragen und unter die Baumschutzsatzung der Stadt Essen fallen. Weitere Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Belange ist eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt worden. Hierbei wurde untersucht, ob durch die Planung eine Betroffenheit der sogenannten planungsrelevanten Arten zu erwarten ist. Im Zuge einer erweiterten Vorprüfung (Stufe 1) haben zwei Begehungen des leerstehenden Gebäudes stattgefunden (zur Einschätzung der Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Belange vgl. hierzu Kapitel VIII Schutzgut Tiere Pflanzen).

7. Klima und Lufthygiene

In der synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Essen ist für den Planbereich der Klimatop „Stadtklima“ ausgewiesen. Die dichte städtische Bebauung verursacht ausgeprägte Wärmeinseln mit eingeschränkten Luftaustauschbedingungen.

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet, Teilgebiet Ruhrgebiet West und innerhalb der mit Wirkung vom 01.01.2012 eingerichteten zusammenhängenden Umweltzone Ruhrgebiet, in der ein Fahrverbot für alle Fahrzeuge besteht, die nicht über eine in der Umweltzone zugelassene Plakette verfügen bzw. nicht von dem Fahrverbot ausgenommen sind.

8. Bergbau

Zur Beurteilung der bergbaulichen Situation wurde das Büro Umwelt & Baugrund Consult, Overath beauftragt, bei der Bezirksregierung Arnsberg eine Grubenbildeinsichtnahme durchzuführen. Die Einsichtnahme erfolgte in der 47. KW 2013. Die Auswertung der vorliegenden Unterlagen ergibt folgende Ersteinschätzung:

Dem Grubenbild ist zu entnehmen, dass die Grundstücke im Bereich einer umfangreichen, ehemaligen Steinkohlegewinnung, sowohl im oberflächennahen (Abbau bis 100 m Tiefe) als auch im tagesnahen (Festgesteinsüberdeckung kleiner 30 m) Bergbau liegen.

Unterhalb der zu überplanenden Grundstücke befinden sich die Flöze „Finefrau“ und „Geitling“. Hieran schließen weitere Flöze an. Der Abbau wurde im Zeitraum von 1853 bis 1947 betrieben. Am Nordrand des Grundstücks streicht das Flöz „Finefrau“ aus, welches in nordwestliche Richtung unter ca. 50° einfällt. Aufgrund der oberflächennahen Lage kann nicht ausgeschlossen werden, dass dort widerrechtlicher Abbau oder auch Uraltbergbau im tagesnahen Bereich ausgeführt wurde. Weiter südlich folgt das deutlich tiefer gelegene Flöz „Geitling“.

Das Plangebiet liegt zudem im Grenzbereich außerhalb des stillgelegten Eisenstein-Bergwerkseigentums „Vereinigte Klosterbusch“ der E.ON SE.“

Zusätzlich befindet sich im nordwestlichen Bereich des Grundstücks Bredeneyer Str. 130 die verlassene Tagesöffnung des Bergbaus (Wetterschacht auf Erbenkampsbank) der ehemaligen Zeche Hitzberg, mit der Kennziffer 2569/5697/002/TÖB. Dieser verläuft zunächst ca. 6 m vertikal und fällt dann nach Nordwesten ein. Laut Schnitt befindet sich die Basis des vertikalen Teilstücks an der Sohle des Flözes „Finefrau“ mit einer Lagegenauigkeit von ± 15 m.

Aufgrund dieser Lagegenauigkeit kann eine Lage des Schachtes unterhalb des geplanten Vorhabens aufgrund der Inhalte der Grubenbilder nicht ausgeschlossen werden. Durch die Koppung des Wetterschachtes an das Flöz „Finefrau“ verläuft dessen Lage möglicherweise analog unter dem geplanten Vorhaben. Durch die möglichen Lagen von Schacht und Flöz „Finefrau“ ändern sich die Abstände der geplanten Bebauung zu den Flözen entsprechend, und hierdurch deren mögliche Auswirkungen auf die Bebauung.

Zur Abschätzung der Risiken infolge der ehemaligen bergbaulichen Tätigkeit sowie zur Beurteilung von baulichen Maßnahmen zum Schutz der geplanten Überbauung, sind in einem nächsten Schritt zunächst die Position des Wetterschachtes sowie die Lage und der Verlauf des Flözes „Finefrau“ an der Geländeoberkante (Streichen) ermittelt worden.

Zur Lokalisierung des Wetterschachtes wurden, begrenzt auf das Projektareal, im Bereich der möglichen Lage des Schachtes insgesamt 54 Rammkernbohrungen im quadratischen Raster von 1,20 x 1,20 m ausgeführt. Bei allen Bohrungen wurde der gewachsene Boden nachgewiesen, Hindernisse wurden keine angetroffen. Zur Lokalisierung des Flözes Finefrau wurde eine Kernbohrung mit einer Tiefe von 36,0 m abgeteuft. Mit der Kernbohrung wurde weder das

Flöz Finefrau, noch Hinweise auf bergbauliche Tätigkeiten angetroffen. Sowohl die Lage des ehemaligen Wetterschachtes, als auch der Ausbiss des Flözes ist im untersuchten Bereich auszuschließen.

Es ist daher davon auszugehen, dass das Flöz Finefrau nördlich, außerhalb des Grundstücks ausstreicht. Da der Wetterschacht auf der Basis des Flözes Finefrau in ca. 6 m Tiefe aufsteht, muss sich auch die Position des Wetterschachtes außerhalb des Grundstücks befinden.

Für eine Baumaßnahme im Bereich des Projektareals sind daher keine Maßnahmen zur Berücksichtigung von Einflüssen aus dem oberflächennahen Bergbau zu erwarten. Gutachterlicherseits wird dennoch die Gründung über die gebettete Bodenplatte empfohlen.

Vorsorglich wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Kennzeichnungen zu Einwirkungen aus dem Bergbau und für den möglichen, in das Plangebiet hineinragenden Schutzbereich des außerhalb des Plangebietes befindlichen Wetterschachtes aufgenommen (vgl. Kapitel VI.3).

9. Kampfmittel

Aus der Luftbildauswertung des Staatlichen Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf sind keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln in dem besagten Bereich vorzufinden. Eine Garantie hierauf kann jedoch nicht gewährt werden. Ein entsprechender Hinweis ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel VI.4.7).

10. Altlasten

Im städtischen Altlastenkataster sind für das Plangebiet keine Eintragungen vermerkt. Die in Betrieb befindliche Tankstelle zählt auch nicht zu den altlastenverdächtigen Flächen. Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Flurstück 181 und 190) sind durch das Ingenieurbüro UBC vorsorglich Bodenuntersuchungen durchgeführt worden. Hierbei wurden überwiegend künstliche Auffüllungen aus Schluff mit variierendem Sandgehalt, zersetztem feinsandigem Schluffstein und feinsandigem, schluffigem Mittelsand aufgeschlossen. Als anthropogener Bestandteil wurde Asche in geringem Umfang angetroffen. Die Auffüllungen erreichen eine Mächtigkeit bis über 2,40 m.

Aus den Proben des Grundstücks mit der Flurnummer 181 wurde eine Mischprobe labortechnisch untersucht. Das labortechnische Ergebnis ergibt nach LAGA (Bund /Länder-Arbeitsgemeinschaft-Abfall) aufgrund des Parameters PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) und TOC (Total Organic Carbon = Gesamt organischer Kohlenstoff) den Zuordnungswert Z.2. Im Falle einer Kontamination der Böden, die einem Zuordnungswert bis Z.2. (Zuordnungswerte nach Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) entsprechen, können diese, begleitet mit bestimmten technischen Sicherheitsmaßnahmen, am Standort wieder eingebaut werden. Falls die Böden einen Zuordnungswert größer Z.2. aufweisen, müssen diese als Abfall gesondert beseitigt werden. Nähere Bestimmungen zum Umgang mit anfallendem Bodenaushub enthält der Hinweis zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vgl. Kapitel VI.4.6).

Im Ergebnis stehen die Belange des Bodenschutzes einer Umsetzung der städtebaulichen Ziele nicht entgegen. Hinsichtlich detaillierter Aussagen wird auf den Umweltbericht (Kap. VIII) verwiesen.

11. Lärmimmissionen

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Bredeney und hier im Einwirkungsbereich unterschiedlicher Lärmquellen. Zur Einschätzung der Auswirkungen der Lärmthematik ist die Erarbeitung eines Lärmgutachtens (Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bredeneyer Straße in Essen, Peutz Consult Dortmund 23.06.2014, Druckdatum 30.07.2015) in Auftrag gegeben worden. Neben der Erfassung und Beurteilung der unter-

schiedlichen Lärmquellen und deren Auswirkungen sind notwendig werdende Maßnahmen zum Schutz der zukünftig im Plangebiet und im Einwirkungsbereich wohnenden und arbeitenden Menschen entwickelt worden. Hieraus leiten sich abschließend entsprechende Festsetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan ab.

Folgende Lärmquellen sind in den Untersuchungen analysiert und bewertet worden:

11.1. Verkehrslärm

In die Betrachtung der Verkehrslärmsituation sind die Lärmquellen der umliegenden Straßen Bredeneyer Straße, Zeunerstraße und Meisenburgstraße einbezogen worden. Des Weiteren wurden die Lärmauswirkungen, hervorgerufen durch die auf der Bredeneyer Straße verkehrenden Straßenbahnlinien 101 und 107 beurteilt. Aus verkehrlicher Sicht sind abschließend die Auswirkungen des Mehrverkehrs, hervorgerufen durch das Vorhaben, auf die umliegende Bebauung bewertet worden.

11.2. Gewerbelärm

Sowohl für die geplante Wohnbebauung als auch für die Bestandsbebauung im direkten Umfeld wurden die lärmtechnischen Auswirkungen durch den geplanten Lebensmittelmarkt (Anlieferungsverkehr und -lärm, Kundenverkehr, techn. Anlagen) beurteilt.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein 2-geschossiges Gebäude mit einer Nutzung als Restaurant. Die Betriebszeiten der Gastronomie beziehen sich auf den Tages- und Nacht-Zeitraum bis 24:00 Uhr. Der Gastraum verfügt über eine Lüftungsanlage. Im Außenbereich befindet sich eine Terrasse mit ca. 76 Sitzplätzen. Die Betriebszeiten der Außengastronomie sind auf den Tageszeitraum bis 22 Uhr beschränkt. Im Innenhof befinden sich 8 Garagen und 5 Stellplätze.

Für die Tankstelle liegen Öffnungszeiten ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 7:00 - 22:00 Uhr vor. Angaben hinsichtlich des Kundenverkehrs liegen nicht vor. Auf dem Betriebsgrundstück befinden sich neben den Zapfsäulen, Saugerplätze, eine Portalwaschanlage und ein Servicebereich. Der Servicebereich (Garage, angrenzend an den Bereich des VEP) wird maximal 8 Stunden pro Tag genutzt. Im Wesentlichen handelt es sich hier um nicht geräuschintensive Tätigkeiten zur Pflege und Wartung der Pkw. Die schalltechnischen Berechnungen erfolgten unter Berücksichtigung des technischen Berichtes zur Untersuchung der Geräuschemissionen und -immissionen von Tankstellen.

Die Ergebnisse der Lärmuntersuchung und notwendig werdende Maßnahmen zum Lärmschutz sind in den Kapiteln VI.1.9 und VIII.3.2 wiedergegeben.

V. Städtebauliches Konzept

1. Entwurfsbeschreibung

Mit dem Vorhaben ist an der Bredeneyer Straße / Zeunerstraße die Errichtung eines neuen III-IV geschossigen Wohn- und Geschäftshauses geplant. Die vorhandenen Gebäude auf den Flurstücken 181+190 (Bredeneyer Straße Nr.130, 132, 134, 136, 138) werden dazu abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Für diesen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt.

Geplant sind eine durchgängige Blockrandbebauung, die die städtebaulichen Kanten entlang der Bredeneyer Straße und Zeunerstraße fasst sowie eine für Wohnzwecke ergänzende Gebäudegruppe im Blockinnenbereich. Weiterhin wird an diesem Standort ebenfalls dem bereits vorhandenen – allerdings deutlich kleiner dimensionierten – Lebensmittelhandel die Möglichkeit eröffnet, adäquate Verkaufsflächen für einen neuen modernen Vollsortimenter zu generieren. Daher nehmen Verkaufs- und Nebenraumflächen für den Lebensmittelmarkt nahezu das gesamte Erdgeschoss des geplanten Vorhabens ein. Angestrebt ist eine Verkaufsfläche von ca. 1.550 m².

Langfristig wird die geplante Blockrandbebauung im Bereich der Zeunerstraße straßenbegleitend bis zur bestehenden Wohnbebauung unmittelbar südlich der Tankstelle fortgesetzt. Städtebauliches Ziel ist es, dadurch eine harmonische, straßenbegleitende geschlossene Bebauung zu entwickeln und die heutige unbefriedigende städtebauliche Situation im Bereich der Tankstelle durch Überplanung zu optimieren.

1.1. Vorhabenplan

Geplant sind eine durchgängige Blockrandbebauung, die die städtebaulichen Kanten entlang der Bredeneyer Straße und Zeunerstraße fasst sowie eine ergänzende Hofbebauung im Innenbereich.

In den Obergeschossen der Blockrandbebauung sowie der Hofbebauung, die im inneren Bereich des Plangebietes als weitere Wohnbebauung vorgesehen ist, wird vom Vorhabenträger eine Wohnnutzung mit der Errichtung von ca. 48 Wohnungen avisiert.

Die geplante Randbebauung zeigt sich als drei- bis viergeschossige Bebauung, die den Innenbereich von dem (teilweise) sehr lärmintensiven Straßenraum abschirmt. Der Hofbereich selbst ist nahezu überwiegend eingeschossig überbaut und wird in einem Teilbereich mit einer zweigeschossigen Innenbebauung mit Flachdach über der Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss zur Wohnnutzung ergänzt. Die Wohnungen in den Obergeschossen erschließen Treppenhauskerne jeweils mit Adresse an der Bredeneyer Straße / kleine Bredeneyer Straße. Über ein Treppenhaus von der Seitenstraße der Bredeneyer Straße gelangen auch die Bewohner der geplanten Hofbebauung auf die Dachfläche des Erdgeschosses und von hier aus zu den jeweiligen Wohnungseingängen. Die Treppenhäuser führen durchgängig über alle Geschossebenen und ermöglichen den Bewohnern den direkten Zugang zu den Abstellräumen und der Tiefgarage im Untergeschoss. Die Innenbereichsflächen, die nicht für eine Bebauung ab dem ersten Obergeschoss überbaut werden, erhalten eine Dachbegrünung.

Zur städtebaulichen und architektonischen Qualifizierung des Vorhabens ist eine Ideenkonkurrenz zur Fassadengestaltung durchgeführt worden. Diese hatte zum Ziel, eine den besonderen Anforderungen an den Standort adäquate Gestaltqualität für das Vorhaben zu erzielen und abzustimmen. Auch wurde für die Kubatur die Entscheidung zur Dachform im Rahmen dieser Ideenkonkurrenz getroffen. Das Ergebnis der Ideenkonkurrenz führte zu folgenden Gestaltungsmerkmalen für das Wohn- und Geschäftshaus:

Der durch eine Empfehlungskommission favorisierte Entwurf zeichnet sich durch eine dem Standort angemessene historisierende Fassade aus. Durch die Ausbildung von Risaliten, Dachgauben, Remisen und Vorsprüngen in der Fassade wird eine vertikale Gliederung der Fassade erzeugt. Die geplante historisierende Bebauung wird den Standort durch eine eigene neue Prägung bestimmen und die vorliegenden urbanen Strukturen unterstützen.

Die als Satteldach geplante Dachfläche ist durch Dachaufbauten ebenfalls gegliedert und bietet im Spitzbodenbereich Wohnraum mit Freiflächen als Dachterrassen an. Die Erdgeschosseshöhe ist mit ca. 4,75 m bemessen, in den Obergeschossen werden knapp 3 Meter erzielt.

Der Gebäudekörper stellt sich von der Bredeneyer Straße als dreigeschossiges Gebäude dar. Als Hauptmaterialien zur Gestaltung der Fassade sind Putz und in der Erdgeschosszone in den straßenzugewandten Seiten Naturstein vorgesehen.

Die Fassade an der Bredeneyer Straße ist geprägt durch einen Gebäudeteil als Anschluss an das Bestandsgebäude, in dem sich das Treppenhaus befindet. Weiterhin bestimmen eine Arkade, in der der Eingangsbereich des Lebensmittelvollsortimenters vorzufinden ist und die vorspringenden Obergeschosse die Gestaltung im Bereich der Bredeneyer Straße. Die Fassade in den Obergeschossen ist geprägt durch Risalite und französische Fenster. Die Fenster sind teils bodentief und mit Brüstungen versehen.

Der Übergang des Gebäudes von der Bredeneyer Straße zur kleinen Bredeneyer Straße ist als Ecklösung ausgebildet. Wesentlich sind hierbei eine durchlaufende Trauflinie, die sichtbare Ausbildung der Dachfläche mit Grat und die Unterstützung der III-Geschossigkeit. Innerhalb der Dachfläche ist die Ausbildung von Gauben denkbar. Zur Betonung der besonderen Situation in einer zurück genommenen Formsprache sind in der kleinen Bredeneyer Straße die Ausbildung von Balkonen und / oder die Wahl von abweichenden Fensterformaten möglich, hier können also Sonderelemente Eingang in die Gestaltung finden.

Entlang der kleinen Bredeneyer setzt sich die vertikale Betonung in der Fassade weiter fort. Neben der Ausbildung von Zwerchhäusern führt die Gestaltung von Dachgauben zu einer Beruhigung der Dachlandschaft und der Dachaufbauten. Weiterhin befinden sich hier die Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage und Anlieferung. In der Erdgeschosszone sind die Fensterflächenanteile reduziert. Stattdessen sind in die Fassade Pflanztröge eingelassen, die mit einer Bepflanzung eine Begrünung der Fassade ermöglichen. Der gesamte Erdgeschossbereich ist ebenfalls in einer Natursteinfassade ausgebildet.

Die Fassade an der Zeunerstraße ist mit einem asymmetrisch positioniertem Erschließungsturm und anschließenden Laubengängen gegliedert. Zur Betonung der Dreigeschossigkeit ist der oberste Laubengang zurückspringend in die Dachfläche integriert. Hierdurch ist weiterhin eine durchlaufende Trauflinie beibehalten. In der Erdgeschosszone an der Zeunerstraße ist die Anlage von Heckenpflanzungen im Vorgartenbereich auf dem Vorhabengrundstück vorgesehen.

Die Innenhoffassade ist durch eine durchgehende Trauflinie geprägt. Die Fensterformate unterstützen die auch sonst vorherrschende vertikale Gliederung. Insgesamt ist die rückwärtige Fassade durchgängig als IV-geschossiges Gebäude ausgeprägt worden. Innerhalb der Dachfläche sind Dachflächenfenster oder Gauben vorgesehen, die in der Materialität der Dachflächen gestaltet sind. Die entstehende und mittelfristig bleibende Brandwand im Übergang zum Tankstellengrundstück erhält eine Begrünung mit unterschiedlicher Bepflanzung.

Werbeanlagen sind an der Bredeneyer Straße unterhalb der Arkade vorgesehen. Unter der Voraussetzung einer guten und zurückhaltenden Gestaltung ist die Anbringung einer Werbeschrift auch im Bereich des Gesimses denkbar. Oberhalb der Erdgeschosszone sind keine Wer-

beanlagen vorgesehen. Für den Durchführungsvertrag ist ein Werbekonzept erarbeitet worden.

Die Gestaltungsmerkmale sind in die Ansichten des Wohn- und Geschäftshauses eingeflossen und sind durch Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan in den Grundzügen festgelegt. Dennoch soll ein Spielraum in der Gestaltung von Details möglich sein, sofern das Gesamterscheinungsbild nicht grundsätzlich geändert wird (Fortführung der Objektplanung).

Abweichungen bei der Fassadengestaltung sind u. a. im Erdgeschossbereich, beispielsweise im Eingangsbereich des Vollsortimenters, zu erwarten, da derzeit noch nicht feststeht, wer Mieter der Einzelhandelsflächen wird.

1.2. Erschließung/Stellplätze

Der geplante Lebensmittelvollsortimeter im Erdgeschoss öffnet sich mit seinem Eingang nach Osten zur Bredeneyer Straße. Kunden erreichen die Verkaufsflächen auch über eine interne Treppe sowie über einen Aufzug aus der Tiefgarage.

Um einen verträglichen Verkehrsablauf zu gewährleisten, erfolgt die Pkw-Zu- und Abfahrt für die Kunden des Lebensmittelgeschäftes und die künftigen Bewohner über die Bredeneyer Straße und die Seitenstraße. Die Lkw-Andienung findet im Gebäude mit Zufahrt über die kleine Bredeneyer Straße und Ausfahrt über die Zeunerstraße statt. Die Zeunerstraße ermöglicht aufgrund der Verkehrsbelastung und des Straßenverlaufs keine Einfahrt von Lastzügen und Pkws. Durch diese Zu- und Abfahrtsregelung wird auch eine unnötige Belastung der Seitenstraße der Bredeneyer Straße vermieden.

Die Zufahrt zum Kundenparkplatz des Lebensmittelmarktes ist im Gebäude von der direkt daneben liegenden Anlieferung getrennt und durch separate Rampen zum Ein- und Ausfahren erreichbar.

Neben einigen optionalen Pkw-Stellplätzen im Erdgeschoss (ca. 19 Stp), die zu einem Teil in einer Doppel-Parker-Anlage angeboten werden, ist der Großteil der erforderlichen Stellflächen für den Lebensmittelmarkt und die Wohnbebauung in einer Tiefgarage im Untergeschoss nachgewiesen. Die Tiefgarage nimmt sowohl den Parkverkehr für den geplanten Lebensmittelmarkt als auch für die darüber liegende Wohnnutzung auf. Insgesamt werden so mindestens 75 Stellplätze innerhalb der Tiefgarage angeboten.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das bestehende Verkehrsnetz und seine Knotenpunkte ist in einem Gutachten (Bauvorhaben Bredeneyer Straße in Essen, Verkehrsgutachten erstellt im Auftrag vom Verband öffentlicher Versicherer Körperschaft des öffentlichen Rechts; blanke ambrosius Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, Juli 2015) beurteilt worden. Darüber hinaus sind in dem Gutachten evtl. notwendig werdende Maßnahmen zur Gewährleistung eines ausreichenden Verkehrsflusses entwickelt worden. Die verkehrlichen Anforderungen an das Vorhaben, hier vor allem die Beurteilung der notwendigen Stellplätze, ist ebenfalls gutachterlich begleitet worden (vgl. Kap. V. 3. Auswirkungen der Planung).

1.3. Entwässerung

Die Entwässerung des Vorhabens ist über die vorhandene Trennkanalisation möglich. Der § 51 a LWG (Landeswassergesetz) findet keine Anwendung; es besteht Anschlusszwang. Die geplante private Grundstücksentwässerung ist unter Beachtung der Rückstauenebene nach Norden in Richtung „Kleine Bredeneyer Straße“ an den Regen- und Schmutzwasserkanal anzuschließen. Zur Ermittlung der Abwassermengen ist eine Bilanzierung der wasserundurchlässigen Flächen im Verhältnis Bestandssituation / Vorhabenplanung vorgenommen worden. Diese hat zum Ergebnis, dass sich mit der Umsetzung der Planung ein höherer Anteil an wasserundurchlässigen Flächen ergibt. Von daher sind bei der Realisierung des Vorhabens Maßnahmen zur Rückhaltung bzw. Drosselung notwendig. Die Größenordnung der Drosselung der

Einleitmenge für das Grundstück wird bei Vorlage der Antragsunterlagen für eine Anschlussgenehmigung festgelegt.

2. Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Seit Anfang des Jahres 2007 wird weltweit massiv über die Folgen des Klimawandels diskutiert. Ein großer Teil des Treibhauseffektes und des damit verbundenen Klimawandels wird in den städtischen Ballungsräumen verursacht.

Die Bundesregierung hat auf den intensiv diskutierten Klimawandel und der gewachsenen Erkenntnis der auch ökonomischen Vorteilhaftigkeit einer präventiven Klimaschutzpolitik mit einem umfangreichen integrierten Energie- und Klimaprogramm reagiert und damit die Vorreiterrolle Deutschlands im internationalen Klimaschutz unterstrichen.

Die Novellierung des BauGB von 2011, die zugleich einen der 39 Einzelpunkte des Eckpunktepapiers der Bundesregierung vom 6. Juni 2011 darstellte, formuliert als Planungsgrundsatz, dass durch Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung dem Klimawandel Rechnung zu tragen ist. Dieser Planungsgrundsatz ist in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend zu berücksichtigen.

Auch die Stadt Essen verfolgt schon seit vielen Jahren aktiv eine nachhaltige Energie- und Klimaschutzstrategie. Mit dem Ratsbeschluss am 27.02.2008 hat die Stadt Essen ihre Zielsetzung bekräftigt, den Klimaschutz in Essen zu verstärken, um die übergeordneten Zielsetzungen adäquat zu unterstützen. Das Integrierte Energie- und Klimakonzept (IEKK) wurde bis Ende 2008 erarbeitet und am 04.03.2009 vom Rat der Stadt Essen verabschiedet und ist nunmehr Bestandteil der „Dachmarke“ Klimawerkstatt Essen.

Eine Maßnahme des Integrierten Energie- und Klimakonzeptes der Stadt Essen (IEKK) ist der „Leitfaden für eine energetisch optimierte Stadtplanung“. Mittels des Leitfadens sind städtebauliche Konzepte und Bebauungspläne im Rahmen der Verfahrensaufstellung hinsichtlich der Zielsetzungen zum Energie- und Klimaschutz zu überprüfen und zu bewerten. Insbesondere ist zu prüfen, wie sehr das Konzept vor dem Hintergrund des allgemeinen Klimaschutzes energetisch optimiert ist und inwieweit städtebauliche Voraussetzungen geschaffen werden, die dazu beitragen, den Energiebedarf zu reduzieren und das Klima zu schonen. Bei der energetischen Überprüfung und Bewertung des Entwurfs auf Grundlage des o. g. Leitfadens sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

2.1. Kompaktheit der Bebauung

Ein Aspekt, der den Energiebedarf eines Gebäudes beeinflusst und der in einem Entwurf zu berücksichtigen ist, ist die Kompaktheit der Gebäudekörper. Sie ergibt sich aus dem Verhältnis des Volumens (V) eines Baukörpers zur Außenfläche (A). D. h., je kompakter eine Bebauung (Verhältnis Hülle zu Volumen) ist, desto geringer ist der Heizwärmebedarf bedingt durch geringere Wärmeverluste (so genannte Transmissionsverluste über Wände, Dächer, etc.). Folglich wird weniger CO₂ durch Beheizen von Gebäuden ausgestoßen und das Klima geschont.

Die Kompaktheit eines Gebäudes wird maßgeblich bestimmt von der Geschossigkeit, der Gebäudelänge und der Gebäudetiefe. Verdichtete Bauformen haben grundsätzlich ein günstigeres A/V-Verhältnis.

Das im Vorhaben- und Erschließungsplan enthaltene Gebäude ist mit der durchgängigen Blockrandbebauung und einer III-IV geschossigen Bauweise unter Energieeffizienz-Gesichtspunkten als optimal zu bewerten. Hinsichtlich der Gebäudelänge weist die Blockrandbebauung ebenfalls eine optimierte Ausdehnung auf. Mehrgeschossige Gebäude mit einer Länge zwischen 30 und 50 Meter haben hierbei ein sehr günstiges A/V-Verhältnis. Mit 13,50 m Tiefe weist die Blockrandbebauung des Vorhabens ebenfalls eine günstige Gebäudetiefe auf.

Das im Blockinnenbereich auf der Dachfläche des eingeschossigen Lebensmittelmarktes platzierte Wohngebäude gestaltet sich als zweigeschossiges Gebäude mit Flachdach mit einer Tiefe von 14,20 m und einer Länge von 26,50 m. Dies ergibt für das Wohngebäude ein etwas ungünstigeres A/V-Verhältnis.

Für den im Erdgeschoss befindlichen eingeschossigen Lebensmittelmarkt ergibt sich ein nicht ganz so gutes A/V-Verhältnis, zumindest für die Teilbereiche, die oberhalb des Erdgeschosses nicht weiter überbaut sind. Hinsichtlich der Energieeffizienz-Gesichtspunkte ist bei dem Vorhaben die kompakte und dichte Bebauung mit weiterer Wohnnutzung oberhalb der Erdgeschosszone insgesamt positiv zu werten.

Für die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen südlich angrenzenden Grundstücke ist die Fortführung der Blockrandbebauung als geschlossene voraussichtlich dreigeschossige Bebauung in einem Mischgebiet Ziel der Planung. Mit einer zulässigen Tiefe von 16,0 m und einer Länge von ca. 37,00 m ergibt sich ein günstiges A/V-Verhältnis.

2.2. Solarenergiegewinnung

Die Möglichkeit der aktiven (mittels Photovoltaik-Anlagen, Sonnenkollektoren) und passiven (Wärmegewinnung durch direkte Besonnung von Wohnräumen über Fensterflächen) Nutzung der Sonnenenergie trägt erheblich dazu bei, den CO₂-Ausstoß im Sinne der kommunalen Zielsetzung zu reduzieren. In diesem Zusammenhang spielt neben der optimalen Ausrichtung und Dachform der Bebauung auch die Vermeidung von Verschattungen durch die Bebauung selbst oder die Vegetation eine bedeutende Rolle.

Der überwiegende Teil der Bebauung des Vorhabens weist eine optimale Südausrichtung auf. Lediglich die in der Längsausdehnung geringeren Teilstücke des Bauvorhabens an der Bredeneyer und Zeunerstraße haben in Bezug auf die Solarenergiegewinnung eine ungünstigere Orientierung. Bezogen auf die Gebäudeausrichtung bietet die Bebauung somit insgesamt gute Voraussetzung für die Nutzung passiver und aktiver Solarenergie. Durch die Anordnung der Gebäude mit der nach Süden vorgelagerten Hausgruppe mit geringerer Höhe wird der Verschattungswirkung entgegengewirkt. Die Verschattung durch Vegetation kann ebenfalls zur möglichen Minderung der potentiellen Solargewinne führen, ist aber bei diesem Vorhaben nicht vorhanden.

Aus städtebaulichen Gründen wird die Blockrandbebauung an der Zeunerstraße bis zur Bestandsbebauung südlich der heutigen Tankstelle fortgeführt. Hierdurch ergibt sich in Bezug auf die Solarenergiegewinnung eine ungünstigere Ausrichtung, die aber aus o. g. Grund gewünscht ist.

2.3. Energieversorgung

Der weitest gehende Verzicht auf Wärmeversorgung mit Hilfe von innovativen Baustandards (wie Passivhäuser, Null- und Plusenergiehäuser) trägt zur Einsparung fossiler Brennstoffe bei und vermindert den CO₂-Ausstoß.

Bei einer klimafreundlichen Energieversorgung spielt insbesondere die Art des eingesetzten Energieträgers, die Art der Energieherstellung (z. B. Kraft-Wärme-Kopplung, insb. Blockheizkraftwerk) und die Energiebereitstellung (zentral oder dezentral) eine wesentliche Rolle.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist eine Festlegung zur Energieversorgung des Vorhabens noch nicht getroffen worden. Von daher können keine Aussagen zur Versorgungseffizienz gemacht werden. Ebenso stellt die planungsrechtliche Festsetzung einer möglichen Bebauung im Bereich der Tankstelle eine Angebotsplanung dar, der kein konkretes Vorhaben mit Festlegung der Energieversorgung zugrunde liegt.

2.4. Klimafolgeanpassung

Die geplante Maßnahme zur Dachbegrünung oberhalb des Erdgeschosses auf den Flächen, die nicht für die Innenhofbebauung genutzt werden, trägt zur Klimafolgeanpassung bei. Sie wirkt durch eine verzögerte bzw. zurückhaltende Einleitung von Niederschlagswasser und als Maßnahme gegen die Aufheizung der Bildung von Extremniederschlägen und / oder extremer Hitzebelastungen entgegen. Für die im Süden des Plangebietes an der Zeunerstraße liegenden Flächen kann diesbezüglich eine Aussage gemacht werden, dass gegenüber der heutigen Vollversiegelung der Grundstücksflächen (Tankstelle) mit Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen ein Maß an unversiegelten Flächen realisiert wird, welches eine Versickerung von Niederschlagswasser begünstigt.

3. Auswirkungen der Planung

Die beabsichtigte Nutzungsmischung aus Einzelhandel und Wohnen fügt sich grundsätzlich in das Umfeld ein. Neben den umwelterheblichen Auswirkungen, die im Kapitel VIII ausführlich behandelt werden, sind folgende wesentliche Auswirkungen nach gegenwärtigem Kenntnisstand zu erwarten:

3.1. Verkehr

Auf Grund der Nähe zu den übergeordneten Hauptverkehrsstraßen und den damit auf kurzen Weg zu erreichenden Stellplätzen in der geplanten Tiefgarage ist das Stadtteilzentrum zukünftig nicht unnötig durch Parksuchverkehr negativ belastet. Hierzu trägt auch die gute ÖPNV-Anbindung mit unterschiedlichen Linien der Essener Verkehrsbetriebe AG (EVAG) bei.

Gegenüber der Bestandsnutzung werden mit Umsetzung des Vorhabens ausreichend Stellplätze angeboten. Bisher mussten Kunden öffentliche Parkplätze in der Nachbarschaft suchen, mit entsprechender Belastung für das Umfeld und den Straßenraum. Mit der integrierten Lage werden weiterhin periphere Standorte von Verkehr entlastet und ein Beitrag dazu geleistet, dass auch nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer eine verbesserte Nahversorgung erhalten.

Dennoch ist damit zu rechnen, dass durch das bessere Angebot und die erhöhte Verkaufsfläche des Marktes wie auch die größere Anzahl an Wohnungen Mehrverkehr entsteht.

Für einen zufriedenstellenden Verkehrsablauf ist die Zufahrt zum Lebensmittelmarkt von der direkt daneben liegenden Anlieferung getrennt und separate Rampen zum Ein- und Ausfahren sind berücksichtigt. Weiterhin ist das Ausfahren der Anlieferfahrzeuge durch eine separate Ausfahrt zur Zeunerstraße sichergestellt. Durch diese Regelung wird eine unnötige Belastung der Seitenstraße der Bredeneyer Straße vermieden.

Zudem ist eine Neuordnung des zurzeit „ungeordneten/wilden“ ruhenden Verkehrs in der Seitenstraße erforderlich, um einen verträglichen An- und Abfahrtsverkehr zum Vorhaben zu gewährleisten (s. Abb. 2). Der Neuordnung liegt die Überlegung zu Grunde, dass bei einer angenommenen heutigen geordneten Parksituation fiktiv 21 Parkplätze zur Verfügung stehen würden. Durch die Anlage eines beidseitigen Längsparkstreifens und der Anordnung von weiteren drei Parkplätzen am Ende der kleinen Bredeneyer Straße werden auch nach der Errichtung des Wohn- und Geschäftshauses unter Berücksichtigung der Zufahrten 21 Parkplätze angeboten. Die Neuordnung des Straßenraums einschließlich Planung und Umsetzung ist im Durchführungsvertrag geregelt.

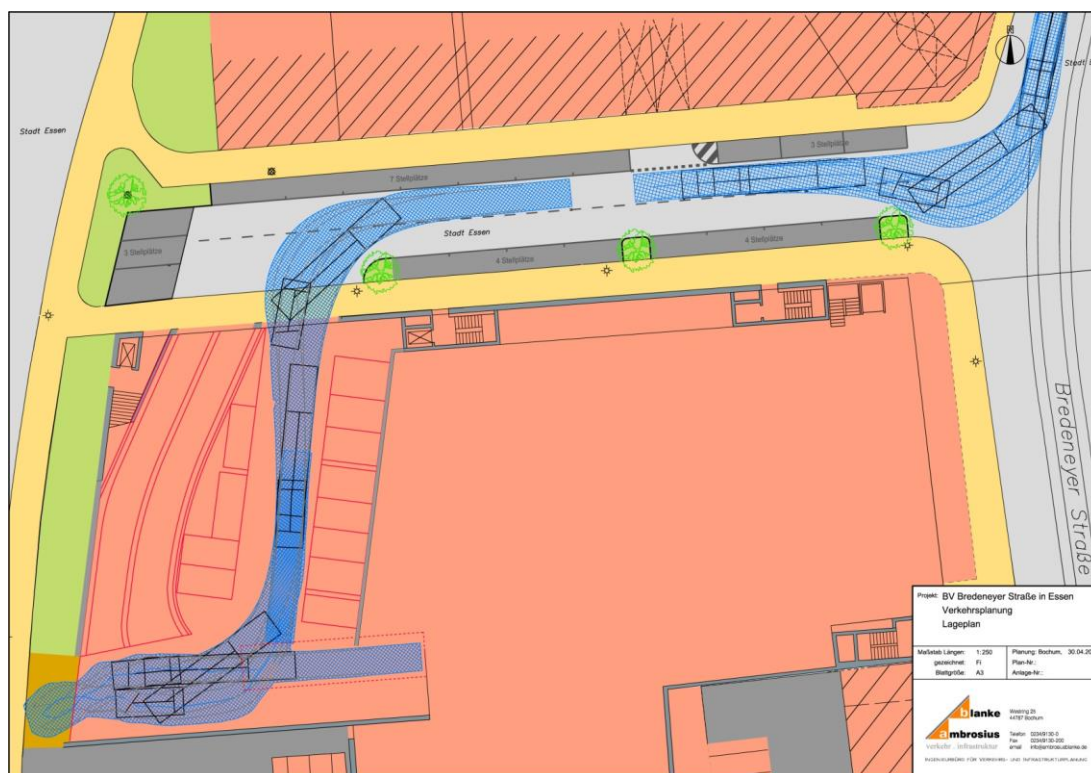


Abb. 2: Neuordnung ruhender Verkehr kleine Bredeneyer Straße und Fahrweise des Anlieferverkehrs (verkleinerter Maßstab)

Darüber hinaus ist als weitere Maßnahme die Erforderlichkeit einer Querungshilfe für Fußgänger über die Bredeneyer Straße untersucht worden.

Zur Beurteilung der Notwendigkeit führt die EFA 2002 (Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen 2002) aus, dass Querungsanlagen generell notwendig sind, wenn die Verkehrsstärke mehr als 1.000 Kfz/Spitzenstunde im Querschnitt beträgt bei einer zulässigen Geschwindigkeit von max. 50 km/h oder mehr als 500 Kfz/h bei einer Geschwindigkeit von mehr als 50 km/h. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Bredeneyer Straße beträgt 50 km/h und die Verkehrsstärke in der Spitzenstunde liegt in der Größenordnung von 540 Kfz/h. Somit sind die Bedingungen für die Notwendigkeit zur Einrichtung einer Querungsanlage noch nicht gegeben.

Die EFA 2002 führen aber weiter aus, dass Querungsanlagen unabhängig von der Belastung im Kfz-Verkehr zweckmäßig sind, wenn zum einen regelmäßig mit schutzbedürftigen Fußgängern, wie z. B. Kindern und älteren Menschen zu rechnen ist oder wenn sich eine entsprechende Konstellation aus der Stärke des Kfz-Verkehrs, der Fahrgeschwindigkeit und der Anzahl der querenden Fußgänger ergibt.

Mögliche Maßnahmen wie die Mitteltrennung, d. h. der Einbau einer Mittelinsel ist wegen der in Straßenmitte verlaufenden Straßenbahngleise von vorne herein auszuschließen. Der Aufwand für eine Gleisverlegung wäre so unverhältnismäßig hoch, dass diese Möglichkeit hier nicht weiter erörtert werden muss. Ebenfalls auszuschließen ist die Möglichkeit, einen Fußgängerüberweg – im Volksmund Zebrastreifen genannt – anzulegen. Aufgrund der einschlägigen Richtlinien dürfen Fußgängerüberwege über Straßen mit Straßenbahnen ohne eigenen Gleiskörper nicht angelegt werden.

Als einzige Möglichkeit einer baulichen Querungsanlage verbleibt somit die Maßnahme vorgezogener Seitenräume. Bei dieser Maßnahme wird der Gehwegbereich punktuell zur Fahrbahnmitte hin vorgezogen und ausgebaut. Damit ist zum einen die Weglänge zum Überque-

ren der Fahrbahn verkürzt, zum anderen werden die Fußgänger aus dem Bereich zwischen parkenden Fahrzeugen nach vorne an den Fahrbahnrand geholt und so der Sichtkontakt zwischen Kraftfahrern und Fußgängern – insbesondere Kindern – verbessert und schließlich wird den Kraftfahrern bei der Annäherung signalisiert, dass an dieser Stelle besondere Aufmerksamkeit erforderlich ist.

Für die Bredeneyer Straße ist daher empfohlen worden, im Bereich unmittelbar südlich der Einmündung der kleinen Bredeneyer Straße beidseitig den Gehweg auf einer Länge von ca. 6,00 m um ein Maß von 2,40 m zur Fahrbahnmitte hin vorzuziehen und im Anschluss nach Süden die auf beiden Straßenseiten vorhandene Parkmöglichkeit durch einen markierten Parkstreifen in einer Breite von 2,00 m zu kennzeichnen.

Die Lage südlich der Einmündung im direkten Bereich des künftigen Eingangs zum Supermarkt trägt dem hohen Anteil der Supermarkt-Besucher an der Gesamtzahl der Querungen Rechnung. Mit der Breite von 6,00 m, die über dem Regelmaß von 4,00 m für Fußgängerfurten an Lichtsignalanlagen liegt, sind eine höhere Attraktivität der Querungsstelle und damit eine höhere Bündelungswirkung erreicht. Bei der gewählten Breite verbleibt im Bereich der Fahrbahneinengung noch ein Abstand von rund 2,00 m zwischen der Fahrbahnbegrenzung und der äußeren Schiene des Straßenbahngleises, wodurch ein gefahrloses Passieren der Engstelle auch für unsichere Radfahrer gewährleistet ist.

Da sich der Bereich der vorgesehenen Maßnahme zur Erhöhung der Sicherheit nicht im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet ist die Absicherung der Umsetzung der Querungshilfe ebenfalls im Durchführungsvertrag geregelt.

Die zur Erschließung des Vorhabens erforderlichen Umgestaltungsmaßnahmen im Straßenraum der kleinen Bredeneyer Straße lassen sich ohne Nachteile gegenüber einer geordneten Bestandssituation umsetzen, die Verkehrsabwicklung sowohl für den künftigen Pkw-Verkehr als auch für den Lkw-Verkehr zur Anlieferung des Supermarktes entspricht den Anforderungen an die Verkehrssicherheit. Die Umgestaltungsmaßnahmen führen zudem zu keinem Parkplatzverlust auf der Seitenstraße der Bredeneyer Straße gegenüber einer geordneten und verkehrsgerechten Parksituation im Bestand.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das bestehende Verkehrsnetz und seine Knotenpunkte sind ebenfalls gutachterlich beurteilt worden. Das Gutachten (Bauvorhaben Bredeneyer Straße in Essen, Verkehrsgutachten; blanke ambrosius Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, Juli 2015) kommt zu folgender Einschätzung:

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das durch den Neubau erzeugt wird, beträgt 616 Kfz/24 h jeweils im Ziel- und Quellverkehr, was in der Summe ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von insgesamt 1232 Kfz/24 h bedeutet. Die maximale stündliche Mehrbelastung tritt im Zeitraum von 17:00 bis 18:00 Uhr auf und beträgt 63 Kfz/h im Zielverkehr und 59 Kfz/h im Quellverkehr. Dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen tritt ausschließlich als Pkw-Verkehr auf, da der Lieferverkehr für den künftigen Supermarkt gegenüber dem heutigen Lieferverkehr nicht ansteigt.

Bei einer unterstellten Verteilung des zufließenden und abfließenden Verkehrs von 20 % aus und in Richtung Westen, 30 % aus und in Richtung Norden, 25 % aus und in Richtung Osten und ebenfalls 25 % aus und in Richtung Süden und einer Umlegung des in dieser Weise räumlich verteilten Zusatzverkehrs ergeben sich an den untersuchten Knotenpunkten

- Einmündung Bredeneyer Straße / Kleine Bredeneyer Straße
- Kreuzung Bredeneyer Straße / Bredeneyer Kreuz / Frankenstraße
- Einmündung Zeunerstraße / Redtenbacher Straße

nur geringe Veränderungen gegenüber dem jeweils bestehenden Verkehrsaufkommen. Demzufolge sind durch den Zusatzverkehr keine nennenswerten Veränderungen der Verkehrsqualität an diesen Knotenpunkten sowie an allen weiteren Knotenpunkten im Umfeld zu erwarten. Die Qualitätsstufen der relevanten Knotenpunkte bewegen sich alle auch nach der Umsetzung der Planung zwischen A und B, die eine sehr gute bis gute Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte auch in Zukunft attestieren.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans festsetzt, dass in den Obergeschossen auch Büros bis zu maximal 30 % der Geschossfläche zulässig sind, wurde daher im Sinne einer Szenarienbetrachtung auch untersucht, welche verkehrlichen Auswirkungen bei einer teilweise gewerblichen Nutzung in den Obergeschossen zu erwarten wäre.

Für die Berechnung dieser Nutzungsoption wurde dem zufolge zugrunde gelegt, dass 1.670 m² der Fläche der gesamten oberen Geschosse für Büronutzungen in Anspruch genommen werden und sich dadurch die zu betrachtende Anzahl der Wohneinheiten auf 34 reduziert. Auf der Grundlage der für eine Büronutzung anzusetzenden Richtzahlen der Verkehrserzeugung müsste in diesem Fall mit einem Mehrverkehr von etwa 15 PKW-Fahrten pro Tag jeweils im Ziel- und im Quellverkehr gerechnet werden. Gegenüber dem Planfall entspricht dies einer Erhöhung um etwa 2,4 %. Diese Erhöhung hat keinen Einfluss auf die leistungsfähige Verkehrsabwicklung. Da die Einbindung einer Büronutzung in das Bauvorhaben zudem nicht vertraglich geregelten Zielen des Vorhabenträgers entspricht, wurde diese Nutzungsvariante daher in ihrer verkehrlichen Auswirkung nur grob überschlägig dargestellt und nicht als zusätzlicher Planfall konkret ausgearbeitet.

Die mit dem (Mehr-) Verkehr verbundenen Immissionen wurden ebenfalls ausführlich gutachterlich untersucht und sind im Umweltbericht (vgl. Kap. VIII.3.2.1 und Kap. IX) thematisiert.

3.2. Bestandsbebauung

Es sind mit der Realisierung der Planung relevante Beeinträchtigungen des menschlichen Lebensraums nur insofern zu erwarten, als das das leergezogene Wohnhaus des Alteigentümers, bzw. die zu Wohnzwecken genutzten Obergeschosse der sonstigen zu beseitigenden Gebäude entfallen. Hierfür entstehen mit dem Vorhaben ersatzweise ca. 48 neue zentral gelegene und den heutigen Anforderungen entsprechende Wohneinheiten auf einer untergenutzten Grundstücksfläche.

Mit der Tankstellen-Nutzung sind die hierfür typischen intensiven und dauerhaften An- und Abfahrtsverkehre mit entsprechenden Lärm- und Geruchsbelästigungen verbunden. Gerade auch durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dem städtebaulichen Ziel Ausdruck gegeben, am betroffenen Standort die zentrale Wohn- und Mischnutzung zu stärken. Vor dem Hintergrund, dass die Umgebung ohnehin bereits durch erhebliche Lärmbelastungen aus dem fließenden Verkehr geprägt ist, ist es vorrangiges Planungsziel der Stadt Essen, so weit, wie dies verhältnismäßig möglich ist, lärmintensive andere Nutzungen auf den Bestand zu beschränken.

Die Tankstelle hat Bestandsschutz und kann gemäß der vorliegenden Genehmigung weitergeführt werden. Erweiterungen – auch bzgl. der Nutzungszeiten – sind nicht mehr möglich. Diese Beschränkung ist angesichts der dargestellten entgegenstehenden städtebaulichen Gründe verhältnismäßig. Da der Betrieb im derzeit genehmigten Umfang weitergeführt werden kann, ist durch die Beschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten (sowohl zeitlicher als auch räumlicher Natur) nicht in den durch Art. 14 Grundgesetz geschützten eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb eingegriffen. Die durch die Planung stattfindende Beschränkung eventueller Erweiterungs- und Nutzungsinteressen des Tankstellen-Betreibers findet ihre Rechtfertigung in der mit der Planung verfolgten Stärkung der Wohnnutzung sowie der Deckung des Wohnraumbedarfes.

An den Bestandsgebäuden gegenüber der kleinen Bredeneyer Straße wird durch das im Plangebiet vorgesehene Wohn- und Geschäftshaus die Verschattung zunehmen, da das geplante Gebäude in der Länge und Höhe im Vergleich zur heutigen Bebauung im Plangebiet größer dimensioniert ist. Die höhere bauliche Ausnutzung des Plangebietes steht jedoch im Einklang mit der standortbezogenen Situation einer zentralen Lage im Stadtteil, in der eine verdichtete Bebauung verhältnismäßig ist. Um jedoch die Auswirkungen durch zunehmende Verschattung qualitativ erfassen und beurteilen zu können, ist im Verfahren eine entsprechende Studie durchgeführt worden (Bredeneyer Straße Essen: Studie zu den Auswirkungen der Planung auf die Besonnung / Verschattung der umliegenden Wohnbebauung Blendungsuntersuchung zur Tiefgarageneinfahrt, Peutz Consult, Düsseldorf, 13.01.2015). Die Ergebnisse sind dem Kapitel VIII.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich und dem Kapitel IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte zu entnehmen.

3.3. Licht

Für das Vorhaben ist an der Seitenstraße der Bredeneyer Straße die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage des geplanten Wohn- und Geschäftshauses vorgesehen. Durch eine Rampenkonstruktion gelangen die Kunden des Lebensmittelmarktes in das Untergeschoss des Gebäudes. Beim Verlassen der Tiefgarage ist wiederum die Rampe in steigender Richtung zu befahren. Hierbei kann sich die Situation ergeben, dass beim Befahren der Rampe eine störende Beleuchtung bzw. Blendung der Fassaden- und Fensterfronten der gegenüberliegenden Wohnbebauung auftreten kann. Durch das Büro Peutz Consult ist diese Situation simuliert und gutachterlich beurteilt worden (Bredeneyer Straße Essen: Studie zu den Auswirkungen der Planung auf die Besonnung / Verschattung der umliegenden Wohnbebauung Blendungsuntersuchung zur Tiefgarageneinfahrt, Peutz Consult, Düsseldorf, 13.01.2015). Die Ergebnisse der Simulation sind dem Kapitel VIII.3.2 zu entnehmen.

VI. Planinhalt

1. Textliche Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Bredeneyer Str. / Zeunerstraße“ beinhaltet sowohl Festsetzungen zum „eigentlichen“ Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) als auch Festsetzungen für einbezogene Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans. Entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB besteht im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans keine Bindung an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der BauNVO. Da der Baunutzungsverordnung Leitlinien- und Orientierungsfunktion zukommt, bietet es sich dennoch an, auch hier auf ihren Festsetzungskatalog zurückzugreifen. Dies geschieht im vorliegenden Plan größtenteils.

Doch wird hier auch die gesetzliche Möglichkeit zur Flexibilisierung aufgegriffen, und es sind zusätzliche Festlegungen im VEP getroffen, wobei der Begriff „Festlegungen“ bindende Vorgaben im VEP meint, die über den gesetzlichen Festsetzungskatalog hinausgehen. Sofern nicht auf die Festsetzungsmöglichkeiten nach BauGB zurückgegriffen wurde, sind ergänzende zeichnerische und textliche Festlegungen im VEP aufgenommen worden.

Es ist dafür Sorge getragen worden, dass alle Festsetzungen, die sich auch auf die einbezogenen Grundstücke außerhalb des VEP beziehen, eine Rechtsgrundlage in § 9 BauGB bzw. der Baunutzungsverordnung haben.

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes definiert sich maßgeblich aus dem Baugebiet „BG 1 Wohn- und Geschäftshaus mit Einzelhandel“ auf den Flächen, die sich in der Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers befinden. Die Teilflächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB festgesetzt.

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 12 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1.1. Baugebiet (BG) 1 „Wohn- und Geschäftshaus mit Einzelhandel“

Für den Bereich des VEP ist die Art der baulichen Nutzung als „Wohn- und Geschäftshaus mit Einzelhandel“ definiert.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf dieser Fläche entspricht der Zielsetzung der Stärkung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels. Daher ist im nördlichen Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von den Möglichkeiten des § 12 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht und abweichend vom § 9 BauGB ein Baugebiet als „Wohn- und Geschäftshaus mit Einzelhandel“ festgesetzt worden.

Da gemäß § 12 Abs. 3 BauGB keine Bindung an die Baugebietstypen nach BauNVO besteht, ist es nicht erforderlich, unerwünschte Nutzungen, wie etwa Vergnügungsstätten, Spielhallen oder Bordelle, explizit auszuschließen. Stattdessen sind konkret die Nutzungen festgesetzt, die nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan ausschließlich zulässig sind.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ist jedoch die Möglichkeit genutzt worden, folgendes Nutzungsspektrum festzusetzen:

Im Erdgeschoss sind ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.550 qm und bis zu 10 % seiner Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie Schank- und Speisebetriebe zulässig.

Zusätzlich sind im Bereich der geplanten Arkade Außenverkaufsflächen zulässig. Hierbei ist innerhalb der Arkade ein Gehweg mit einer lichten Breite von 1,50 m einzuhalten.

Die zulässige Verkaufsfläche darf insgesamt 1.550 qm nicht überschreiten. Als Bestandteil der 1.550 qm Verkaufsfläche können auch Shops in der Vorkassenzone, wie beispielsweise ein Back- oder ein Blumenshop, entstehen.

Die Dimensionierung des großflächigen Einzelhandelsbetriebs entspricht den Vorgaben des Masterplans Einzelhandel der Stadt Essen. Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt sind daher nicht zu befürchten. Ob der Größe der Stadt und der Tatsache, dass der neu entstehende Einzelhandel in erster Linie Nahversorgungsrelevanz hat, sind auch landesplanerisch relevante Auswirkungen über die Essener Stadtgrenzen hinaus ausgeschlossen.

Die Konkretisierung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ist durch die Sortimentsliste der Stadt Essen gegeben. Diese ist Bestandteil des Masterplan Einzelhandel 2011, der das Plangebiet und das Umfeld als Nahversorgungszentrum D klassifiziert.

Für die Obergeschosse der Blockrandbebauung und des Baukörpers im Blockinnenbereich ist hauptsächlich die Wohnnutzung und Räume bzw. Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (z. B. Arztpraxen, Rechtsanwälte, Versicherungsmakler), als zulässig erklärt. Ergänzend hierzu sind bis zu einem Anteil von 30 % der Geschossfläche Büros zulässig. Die Büronutzung ist insbesondere mit Hinblick auf den attraktiven Standort des Plangebietes ermöglicht worden, der durch die Nähe zum Stadtteilzentrum und die verkehrliche Lagegunst (Zeunerstraße als Bundesstraße, Nähe zur A 52) gekennzeichnet ist.

Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB ist festgesetzt, dass im VEP-Bereich im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. So ist etwa die exakte Nutzungszusammensetzung - insbesondere ob und in welchem Verhältnis neben der Wohnnutzung auch Büronutzung entsteht - im Durchführungsvertrag geregelt.

1.1.2. Baugebiet BG 2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Im südlichen Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist aufgrund der insgesamt vorgegebenen Gebietscharakteristik der Blockbebauung im Bereich der Zeunerstraße / Bredeneyer Straße ein Baugebiet BG 2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Mischgebiete dienen der Entwicklung von Wohnnutzung und das Wohnen nicht störenden Gewerbes. Unter dem Aspekt der Zielvorgabe Entwicklung mit unterschiedlichen Nutzungen unter dem Thema „Wohnen und Arbeiten“ in verträglicher Platzierung in zentraler Lage ist durch Festsetzung eines MI-Gebietes gemäß § 6 BauNVO die im Stadtteilzentrum vorherrschende Durchmischung der Nutzungen in dem BG 2 aufgenommen und fortgeführt worden.

In dem Mischgebiet sind die sonst gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Wettannahmestellen (auch Wettbüros), Sexshops sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Sexshops sind Einzelhandelsgeschäfte mit Schwerpunkt auf Artikel mit sexuellem Charakter wie Sexspielzeuge, Reizwäsche, pornografische Magazine und Filme sowie Verhütungsmittel.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten begründet sich hier durch die Lage unmittelbar angrenzend an den zentralen Versorgungsbereich, der vorrangig Einzelhandelsnutzungen und Wohnungen vorbehalten und nicht gewerblich geprägt ist. Zudem können dadurch die mit diesen Nutzungen verbundenen Verkehrsbelastungen vermieden werden.

Die Funktion als Nahversorgungszentrum ist durch die vermehrte Ansiedlung von Vergnügungsstätten (wie z. B. Spielhallen, Nachtbars, Varietees, Diskotheken, Betriebsformen zur Darstellung sexueller Handlungen, Sex-Kinos, Swinger-Clubs, etc.), Wettbüros und Wettannahmestellen sowie Wohnungsprostitution gefährdet. Ähnliche Wirkungen haben Betriebe, die sexuelle Dienstleistungen anbieten (wie z. B. Bordelle und bordellartige Betriebe, gewerbliche Zimmervermietungen und Zimmervermittlungen, etc.) und Einzelhandel mit einem Schwerpunkt auf Artikeln mit sexuellem Charakter (wie z. B. Sex- und Porno-Shops, Erotik-Fachmärkte, etc.).

Die negativen Auswirkungen der genannten Nutzungen liegen in erster Linie in dem Verdrängungseffekt gegenüber den anderen Hauptnutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Gewerbe, etc. Dieser sogenannte Trading-Down-Effekt entsteht durch die Konkurrenz zwischen Betrieben mit typischerweise geringem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Ertragsstärke (z. B. Spielhallen, Wettbüros, Wettannahmestellen) und den übrigen, vorhandenen Nutzungen. Das führt tendenziell zu einer Erhöhung der Grundstückspreise und so zu einer Verdrängung. Die Kunden der Vergnügungsstätten wie z. B. Spielhallen, Wettbüros und Wettannahmestellen, stellen zudem nur in beschränktem Maße eine potenzielle Kundenschaft für die benachbarten Läden und die Gastronomiebetriebe dar. Die innerstädtischen Geschäftslagen, die durch ihre Ladenlokale mit ausstellenden, einladenden Schaufenstern oder einladenden Gastronomiebetrieben entlang eines öffentlichen Straßenraums erst ihr Potenzial entwickeln, werden durch z. B. Spielhallenfronten in ihrer Vitalität gestört. Die Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes sowie ein Imageverlust des Gesamtgebietes kommen als negative Auswirkungen hinzu. Der Tendenz der Verwahrlosung und Verunstaltung soll mit dem Ausschluss der benannten Nutzungen vorgebeugt werden. Die Häufung solcher Negativnutzungen fördert somit nicht nur den Abwärtstrend der Geschäftslagen und die Wertminderung des gesamten Immobilienstandortes und letztlich Leerstand, sondern hat insbesondere auch negative Einflüsse auf das innerstädtische Wohnen, welches durch die Konzentration von z. B. Sex- und Pornoshops, Erotikmärkten, Bordellen und bordellartigen Betrieben und Wohnungsprostitution letztendlich aus dem Zentrumsbereich immer mehr verdrängt würde und zur Verödung der Innenstadt führen würde.

Des Weiteren ist festgesetzt, dass in dem Mischgebiet gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO Einzelhandelsbetriebe und Teile von Einzelhandelsbetrieben oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig sind.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Der Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen stellt ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dar, der die Stadt Essen in die Lage versetzen soll, die räumliche Einzelhandelssteuerung in der Stadt entsprechend der stadtentwicklungsplanerischen Zielsetzungen zu betreiben bzw. auch künftig zu sichern. Mit der Aufstellung des Masterplans Einzelhandel und der planungsrechtlichen Umsetzung dieses Masterplans durch Bauleitpläne wird die Entwicklung der Zentren und Nebenzentren unterstützt und für eine ausgewogene Versorgungsstruktur gesorgt. Der Masterplan Einzelhandel schafft damit einerseits eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben, andererseits Planungs- und Investitionssicherheit für Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer.

Das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet befindet sich ganzheitlich außerhalb des im Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen eindeutig definierten Bereiches des Nahversorgungszentrums Bredeney. Um der im Masterplan vorgesehenen räumlichen Steuerung des Einzelhandels nicht entgegenzuwirken, ist in dem Mischgebiet die Einzelhandelsnutzung gem. der Festsetzung eingeschränkt. Da allerdings das Mischgebiet unmittelbar an den Bereich des Nahversorgungszentrums angrenzt und demnach eine geringfügige

und sinnvolle Arrondierung des Zentrums mit einem fließenden, gleichzeitig jedoch mit einem abnehmenden Anteil an Einzelhandel gekennzeichneten Übergang in den Randbereichen sich anbietet, ist von einem gänzlichen Ausschluss des Einzelhandels im Mischgebiet abgesehen worden. Die Unzulässigkeit des Einzelhandels oberhalb des Erdgeschosses dient zugleich der Intention, darauf hinzuwirken, den Fußgängerbereich an der Zeunerstraße durch Läden und Geschäfte zu beleben.

Perspektivisch soll mit der MI-Festsetzung nicht zuletzt auch die Wohnfunktion im Stadtteilzentrum ermöglicht und gestärkt werden.

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

Als Maße der baulichen Nutzung sind für die Baugebiete die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Des Weiteren sind Festsetzungen zur Höhe der neuen Bebauung aufgenommen worden. Diese erfolgen durch Festsetzung der Gebäudehöhen, ergänzt durch Trauf- und Firsthöhen. Im VEP ist über die Gebäudeansichten geregelt, wieviel Geschosse möglich sind. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Höhe baulicher Anlagen durch Aufnahme von Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) oder die Oberkante Gebäudehöhe (GH) in Meter über Normalnull (NN) als Höchstmaße bzw. zwingend festgesetzt.

Diese besondere Festsetzungsichte stellt sicher, dass das Vorhaben in der beabsichtigten und konkreten Art und Weise umgesetzt wird und das Ziel einer abgestuften und aufeinander abgestimmten Entwicklung der Bebauung auch in dem südlichen Baugebiet planungsrechtlich gesichert ist.

1.2.1. Zulässige Grund- und Geschossfläche (§§ 19 und 20 BauNVO)

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) für die festgesetzten Baugebiete (BG 1 und BG 2) entsprechend der besonderen Situation vor Ort und der städtebaulichen Zielsetzung festgesetzt.

BG 1 Wohn- und Geschäftshaus mit Einzelhandel:

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist für das Baugebiet 1 individuell berechnet worden. Ziel bei der Festsetzung der Grundflächenzahl ist dabei, die Grundidee des abgestimmten und urban verdichteten Entwurfs des Vorhabenträgers entsprechend festzusetzen.

In dem Baugebiet ist eine deutlich erhöhte Dichte zulässig. Dies ergibt sich aus folgenden Gründen: Die Innenverdichtung und standortbezogen angemessene Ausnutzung eines derzeit weit unter seinem Potenzial genutzten Grundstücks im Stadtteilzentrum sind wesentliche Ziele der Planung. Die für das Vorhaben zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen bieten das Potenzial, das Vorhaben in der geplanten Größe aufzunehmen und befinden sich für die Realisierung des Wohn- und Geschäftshauses mit Einzelhandel an einem geeigneten zentralen Standort im Stadtteil Bredeney. Der geplante Gebäudekörper berücksichtigt hierbei die Unterbringung eines attraktiven und zeitgemäßen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes im Erdgeschoss, allerdings fast auf der gesamten Grundstücksfläche. In den Obergeschossen ist weiterhin eine durchgängige Blockrandbebauung mit zwei Geschossebenen und Dachgeschoss vorgesehen. Ergänzend ist ein Wohnbaukörper im Blockinnenbereich auf dem Dach des Lebensmittelmarktes mit 1-2 weiteren Geschossen geplant.

Die hohe Grundstücksausnutzung mit einer GRZ von 0,92 und einer GFZ von 2,2 ist städtebaulich gewünscht und abwägungsgerecht.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit von Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach der BauNVO gebunden, so dass auch keine strikte Bindung an die durch § 17 Abs. 1 BauNVO normierte Obergrenze besteht. Nach ständiger Rechtsprechung kommt der BauNVO lediglich

eine Leitlinien- und Orientierungsfunktion bei der Konkretisierung der Maßstäbe für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu, die bei jeder Planung gewahrt sein müssen und es auch hier sind.

Allerdings muss eine Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere mit § 1 Abs. 3 bis 6 BauGB, gegeben sein. Da aufgrund der Planung neuer Wohn- und Arbeitsraum geschaffen wird, ist insbesondere die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse – wie sie § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB fordert – zu gewährleisten. Nach obergerichtlicher Rechtsprechung beziehen sich Anforderungen an die Wohnverhältnisse, die durch das Maß der baulichen Nutzung berührt werden können, insbesondere auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen, auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden und Wohnungen sowie auf die Zugänglichkeit der Grundstücke, wobei soziale, hygienische, wirtschaftliche und kulturelle Erfordernisse zu berücksichtigen sind. Dabei können eine Kombination verschiedener Maßfaktoren sowie die Anordnung der Baukörper einschließlich Nebenanlagen und Folgeeinrichtungen auch bei hoher baulicher Verdichtung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten.

Nach diesen Kriterien wahrt die Vorhabenplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. So beruht die starke Grundstücksausnutzung insbesondere auf der Erdgeschossbebauung, die nicht nur den Blockrand und die Hofbebauung, sondern auch weite Teile des Blockinnenbereiches ausfüllt. Hier ist der Nahversorger untergebracht, also eine Nutzung, die im Vergleich zu Büros und insbesondere zu Wohnungen deutlich geringere Anforderungen an Belichtung, Besonnung und Belüftung etc. stellt. Hofbereiche, in denen Mitarbeiter beispielsweise ihre Pausen verbringen können, sind im Süden des Gebäudes vorgesehen. Zufahrtsmöglichkeiten bestehen in die Tiefgarage, in der auch Mitarbeiter- und Kundenstellplätze untergebracht sind. Größere Freiflächen benötigt die Erdgeschossnutzung daher nicht.

Die ab dem 1. Obergeschoss vorgesehene Nutzung, vornehmlich mit Wohnungen, stellt höhere Anforderungen, denen jedoch hier durch die Vorhabenplanung nachgekommen wird. Insbesondere profitiert die Wohnbebauung von Freiflächen im „Innenhof“, der auf dem Dach der Erdgeschossbebauung entsteht. Hier ist eine extensive Durchgrünung vorgesehen. Auch Spielmöglichkeiten werden durch die Anlage von Spielflächen geschaffen. Regelungen zur Größe und Ausstattung der Spielflächen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens getroffen. Für die Bewohner übernimmt dieser Bereich daher dieselben Funktionen, die der Hof übernehmen würde, würde keine Erdgeschossbebauung errichtet. Für die Belange der Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen entstehen insofern keine Unterschiede. Eine Nutzung der Außenbereiche ist sowohl auf den Balkonen und Terrassen als auch im durchgrünten Hof möglich. Die Ausrichtung der Außenwohnbereiche nach Süden optimiert die Lichtzufuhr.

Die lückenlose Blockrandbebauung führt zwar zu einer gewissen Verdichtung, findet jedoch ihre Vorbilder auch in der unmittelbaren Umgebung. Zudem schafft sie eine für die Planung von Wohnnutzung an dieser Stelle unverzichtbare Voraussetzung: es entstehen in einer von hoher Vorbelastung durch Verkehrslärm geprägten Ausgangssituation im Innenhof ruhige Wohninseln im Lärmschatten der Blockrandbebauung. Es handelt sich damit um ein typisches Planungskonzept an lärmvorbelasteten Standorten, an denen Wohnnutzung etabliert wird. Dass im Erdgeschoss zusätzlich ein Nahversorger realisiert wird, ändert an diesem Grundkonzept insofern wenig und führt nicht zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse.

Auch die Zugänglichkeit der einzelnen Gebäudeabschnitte im Notfall ist durch einen entsprechenden Zugang für die Feuerwehr (festgesetztes Gehrecht) gesichert.

So ist durch die besondere Anordnung der Baukörper auch bei derart hoher baulicher Verdichtung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesorgt.

Da die BauNVO auch für Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan Orientierungs- und Leitfunktion hat, soll hier zudem dargestellt werden, dass auch der Rechtsgedanke des § 17 Abs. 2 BauNVO gewahrt ist.

Überschreitungen der Obergrenzen sind durch die Novellierung der BauNVO, in Kraft getreten am 11.06.2013, explizit erleichtert worden. Im Interesse der Innenentwicklung soll der Spielraum der Gemeinden erweitert werden, im Bebauungsplan von den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung abweichen zu können.

Das hier in Rede stehende Vorhaben, also die Bebauung einer innerstädtischen, teilweise brachgelegenen Fläche dient der Innenentwicklung. Das Stadtteilzentrum wird verdichtet; es werden neue Wohnmöglichkeiten in attraktiver, weil zentraler und gut angebundener Lage angeboten. Gerade solche Fälle hatte der Gesetzgeber im Blick, als er den § 17 Abs. 2 BauNVO für die Erfordernisse der Innenentwicklung flexibilisierte.

Die hier vorgesehene kosten- und flächensparende verdichtete Bauweise fügt sich in das Gesamtkonzept des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein. Für die im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) für Wohnnutzung vorgesehenen und mit öffentlichen Verkehrsmitteln besonders gut erreichbaren Flächen ist eine hohe Grundstücksausnutzung städtebaulich gewollt. Durch die Anordnung der Baukörper, die einen Innenhof für die Wohnbebauung entstehen lassen, sind gleichzeitig Maßnahmen geplant, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind (siehe oben). Insbesondere gewährleistet die Gliederung des Vorhabens in eine verdichtete Blockrandbebauung, eine Hofbebauung und einen dazwischenliegenden Innenhof die ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude.

Auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu befürchten. Ein ausgleichendes Moment im Plangebiet ist die Durchgrünung des Innenhofes, die sich positiv auf das Stadtklima und die Niederschlagswasserrückhaltung auswirkt. Zudem nimmt der Innenhof dieselben Funktionen für die Wohnnutzer wahr, wie ein entsprechender Hof unmittelbar auf der Erdoberfläche. Die hohe Verkehrslärmbelastung in der Umgebung des Plangebiets ist nicht der hohen Grundstücksausnutzung im Plangebiet geschuldet, die nur zu einer marginalen Lärmerhöhung führt und zu einer solchen auch führen würde, wäre die Grundstücksausnutzung geringer, sondern der erheblichen Vorbelastung im Bestand (dazu bereits ausführlich in Kap. VIII. 3.).

Des Weiteren ist darauf zu verweisen, dass die Anlieferung des Einzelhandelsbetriebs im Plangebiet lärmoptimiert erfolgt, da sie vollständig im Inneren des Gebäudes stattfindet. Auch hierdurch ergibt sich die hohe Grundflächenzahl. Gerade auf diese Weise kann aber verhindert werden, dass im lärmgeschützten Innenhof zusätzlicher Lärm durch die Anlieferung entsteht. Vielmehr können die Lkw in das Gebäude fahren, um dort entladen zu werden.

Auch ist darauf hinzuweisen, dass die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,92 bei Anwendung der BauNVO auch kleiner hätte festgesetzt werden können. In dieser Zahl sind nämlich bereits die Garagen, Stellplätze und Zufahrten im Erdgeschoss berücksichtigt, obwohl es auch gute Argumente dafür gibt, diese lediglich der GRZ 2, also den Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zuzurechnen.

Mit der hohen Ausnutzung des Baugebietes (BG 1) im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ergeben sich Auswirkungen u. a. auf die verkehrliche Situation, die jedoch nicht zu einer negativen Beeinträchtigung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur führen. Die Auswirkungen sind unter Kapitel V. 3. Auswirkungen der Planung beschrieben und bewertet worden.

Des Weiteren darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze, Tiefgaragen und Zufahrten im BG 1 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,98 überschritten werden. Dadurch

werden insbesondere Tiefgaragen ermöglicht, die in der Regel flächenintensiv sind und den Vorteil haben, dass ein störender oberirdischer ruhender Verkehr vermieden wird.

BG 2 Mischgebiet:

Für das Baugebiet BG 2 wird eine Grund- und Geschossflächenzahl gemäß der Obergrenze des § 17 BauNVO für Mischgebiete mit einem Wert von 0,6 (GRZ) und 1,2 (GFZ) festgesetzt. Mit der Festsetzung dieser städtebaulichen Kenndaten kann die gewünschte durchgängige Blockrandbebauung in der dem Umfeld angepassten Geschossigkeit realisiert werden.

Des Weiteren darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze, Tiefgaragen und Zufahrten im im BG 2 aus o. g. Gründen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

1.2.2. Anrechnung von Stellplätzen

Für das BG 1 und für das BG 2 ist von den Regelungsmöglichkeiten des § 21 a Abs. 5 BauNVO Gebrauch gemacht worden, wonach die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden kann. Jedoch darf bei Anwendung dieser Regelung in dem BG 1 das Maß einer GFZ von 2,7 und in dem BG 2 das Maß einer GFZ von 1,8 nicht überschritten werden.

Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist somit die gewünschte Kompaktheit und Dichte gewährleistet und eine Ordnung der notwendigen Stellplatzflächen erzielt. Ferner ist das Ortsbild von oberirdisch parkenden Fahrzeugen nicht gestört.

1.2.3. Höhe baulicher Anlagen § 18 (BauNVO)

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Qualitätsanforderung sind für die überbaubaren Grundstücksflächen für die Baugebiete BG 1 und BG 2 Höhen für die baulichen Anlagen gemäß § 18 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO in Meter ü. NN festgesetzt. Die Höhenfestsetzung gewährleistet, dass das abgestimmte städtebauliche Konzept mit den entsprechenden Kubaturen und beabsichtigten Höhenentwicklungen gesichert und umgesetzt ist.

BG 1 Wohn- und Geschäftshaus mit Einzelhandel

Für das Wohn- und Geschäftshaus sind aufgrund der Kubatur mit Ausbildung eines Satteldaches Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaß bzw. zwingend festgesetzt. Zur Bredeneyer / kleinen Bredeneyer Straße und Zeunerstraße ist eine durchlaufende Trauflinie ausgebildet, die das III-geschossige Erscheinungsbild des Gebäudes unterstreicht. Für die Festlegung der Höhen der innerhalb des Blockes liegenden Gebäudeteile ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wegen der Ausbildung mit Flachdach die Oberkante Attika der Gebäude als Höchstmaß in Meter über NN festgesetzt.

Die zeichnerischen Ergebnisse und Aussagen zur Höhenentwicklung des geplanten Gebäudekomplexes sind in dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) festgelegt worden und berücksichtigen einen Toleranzbereich von +/- 0,30 m.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die festgelegten Höhen übernommen und als Höchstmaße festgesetzt worden. Die festgesetzten Höchstmaße beinhalten den gewährleisteten Toleranzbereich.

Die Höhe der Traufe ist im VEP mit 177,35 m über NN festgelegt. Die Trauflinie ist lediglich durch die aufgehenden Zwerchhäuser durchbrochen. Die Firsthöhe des Satteldaches ist mit 184,05 m ü. NN festgelegt.

Ziel bei der Herleitung und Festlegung einer geeigneten Traufhöhe im VEP ist die Orientierung an der benachbarten Bestandsbebauung an der Bredeneyer Straße. Mit Ausnahme des direkt anschließenden Gebäudeteils ist die Höhe der Traufe des Bestandsgebäudes Bredeneyer Straße Nr. 140 aufgenommen bzw. zugunsten der Dachausbildung um 0,30 m an den strabenzugewandten Fassadenseiten unterschritten worden.

An den zum Innenhof orientierten Gebäudeseiten ist eine höhere Ausnutzung vorgesehen, da hier in Bezug auf die Ausrichtung und geringere Lärmbeeinträchtigung hochwertige Wohnlagen orientiert werden können. Von daher ist hier ein IV-geschossiges Erscheinungsbild geplant und damit eine Traufhöhe von 179,75 m ü. NN vorgesehen.

In dem in der Bauflucht des Bestandsgebäudes stehenden Übergangsgebäudeteil ist die Unterbringung eines Treppenhauses und Aufzuges vorgesehen. Zur Unterbringung der technischen Anlagen ist hier die Ausbildung eines Zwerchhauses notwendig. Um die Höhe dieses Zwerchhauses festzulegen, ist eine Traufhöhe von 179,80 m ü. NN als Höchstmaß festgesetzt. Ebenso passt sich die Firsthöhe an die Bestandsbebauung an und ist daher für diesen Gebäudeteil mit einer zwingend vorgegebenen Firsthöhe von 182,76 m ü. NN festgesetzt.

Der eingeschossige Gebäudeteil des Lebensmittelvollsortimenters hat eine Gebäudehöhe von 170,35 m ü. NN, das hierauf befindliche Wohngebäude mit den zwei Obergeschossen hat eine Gebäudehöhe von 177,15 m ü. NN. Die Höhe des Geschosses des Lebensmittelmarktes beträgt im Mittel 5,50 +/- 0,30 m. Das auf dem Dach des Lebensmittelmarktes stehende Wohngebäude weist eine Höhe von 6,80 +/- 0,30 m ab Dachfläche Erdgeschoss auf.

BG 2 Mischgebiet

Das Baugebiet 2 setzt an der Zeunerstraße überbaubare Flächen südlich im Anschluss an das Vorhaben mit Lückenschluss zur Bestandsbebauung fest. Für ein mögliches Gebäude besteht die städtebauliche Zielsetzung einer Vermittlung zwischen Vorhaben und Bestandsbebauung. Von daher sind für das Baugebiet die gleiche Traufhöhe von maximal 177,65m ü NN und eine herabgesetzte Firsthöhe von 183,50 m ü NN festgesetzt. So erfolgt durch eine abgestufte Bebauung eine Vermittlung zu dem anschließenden Bestandsgebäude.

Lärmschutzwand

Den Empfehlungen der Schalltechnischen Untersuchung folgend ist die Höhe der Oberkante der erforderlichen Lärmschutzwand im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwingend festgesetzt. Ausgehend von der im Gutachten ermittelten und erforderlichen Wandhöhe von 1,99 m, die den immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch sicherstellt, ist als Höhe der Oberkante der Lärmschutzwand 168,45 m ü. NN festgesetzt.

1.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Für das BG 1 ist zur möglichen Realisierung des Vorhabens im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise ist entwurfsbestimmt festgelegt und ermöglicht eine Bebauung des Baugebietes mit dem Charakter, wie er durch den VEP vorgegeben und näher bestimmt ist. Im BG 2 ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzungen begründen sich wie folgt:

Durch die abweichende Bauweise können Gebäudeteile im BG1 sowohl in der geschlossenen wie auch in der offenen Bauweise realisiert werden. Analog der vorhandenen prägenden Straßenrandbebauung der Bredeneyer Straße wird die Bebauung als Grenzbebauung im Bereich nördlich der Bredeneyer Straße 140 fortgesetzt. Des Weiteren wird die Bebauung zur Blockrandausbildung entlang der kleinen Bredeneyer Straße bis zur Zeunerstraße fortgeführt. Um auch den Lückenschluss im Bereich der heutigen Tankstelle im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung langfristig zu gewährleisten, ist für das Baugebiet BG 2 deshalb eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies ist auch zur Verbesserung der Lärmsituation in den Innenhöfen städtebaulich wünschenswert.

Die geschlossene Bauweise ist auch für rückwärtige Gebäudeteile des Wohn- und Geschäftshauses insbesondere im Bereich der eingeschossigen Überbauung durch den geplanten Vollsortimenter zulässig. Die Überbauung solcher innerstädtischen „Hoflagen“ mit eingeschossigen Baukörpern entlang der Grundstücksgrenzen ist eine typische städtebauliche Situation und teilweise bereits in der Umgebung vorhanden. Die städtebauliche Erforderlichkeit und die Einordnung der Auswirkungen sind im Kapitel 1.2.1 „Zulässige Grundfläche“ hinlänglich behandelt worden. Dennoch sind aber zur Einhaltung einer städtebaulichen Ordnung und Dichte Teilbereiche in offener Bauweise also mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Deswegen ist insgesamt im BG 1 eine abweichende Bauweise festgesetzt und durch den VEP definiert und festgelegt.

Im Hinblick auf die Vollziehbarkeit der Festsetzung im Bereich der Grundstücksgrenze Bredeneyer Straße 140 ist eine Baulasteintragung als Abstandflächenbaulast zugunsten des Vorhabenträgers vorgenommen worden. In Vorbereitung der Eintragung einer Baulast ist zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer eine nachbarrechtliche Vereinbarung geschlossen worden.

Das geplante Wohn- und Geschäftshaus mit Einzelhandel ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend der konkreten Planung differenziert nach Gebäudeteilen durch Baugrenzen festgesetzt.

Die mit der textlichen Festsetzung I. 4.3 zulässige Überbauung ab dem 1. OG überschreitet die Bauflucht an der Westseite der Bredeneyer Straße. Diese Bauflucht ist derzeit klar in der Örtlichkeit erkennbar und daher von städtebaulicher Bedeutung. Dennoch ist hier lediglich für das konkrete Vorhaben die Überbauung ab dem 1. OG zugelassen, um die spezielle architektonische Lösung zur Betonung der Ecke Bredeneyer Straße/Sackgasse Bredeneyer Straße, die der Vorhabenplan hier gefunden hat, zu ermöglichen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist diese Überbauung als separate Baugrenze mit der Bezeichnung ÜF 2 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung bleibt die Fortführung der Bauflucht der angrenzenden Bestandsbebauung vor allem für den Fußgänger in der Erdgeschosszone erlebbar. Unterhalb der Überbauung sind Stützen, die für die Baustatik erforderlich sind, zulässig. Die lichte Höhe zwischen der Geländeoberfläche und der Unterkante der Überbauung muss dabei mindestens 3,50 m betragen.

Im Abschnitt der kleinen Bredeneyer Straße ist ab dem ersten Obergeschoss durch die geplanten Zwerchhäuser die öffentliche Verkehrsfläche durch Festsetzung einer Baugrenze mit der Bezeichnung ÜF 1 in Teilbereichen überbaut. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft hierzu eine entsprechende Festsetzung, die auch die lichte Höhe einer Überbauung von mindestens 4,0 m festsetzt. Für die Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche ist zwischen der Stadt Essen und dem Vorhabenträger eine vertragliche Gestattung abgeschlossen worden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im BG 2 sind ausschließlich durch Baugrenzen definiert, die sich mit der Tiefe einer möglichen Bebauung von 13,50 m an der bestehenden südlich angrenzenden Bebauung orientieren.

1.4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Zur Deckung des bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzbedarfs und der räumlichen Verortung der notwendigen Stellplätze sind für das BG 1 Festsetzungen zu Stellplätzen und Tiefgaragen getroffen worden.

Ziel der Planung für das Wohn- und Geschäftshaus ist es, den ruhenden Verkehr der Kundschaft und der Bewohner weitestgehend der öffentlichen Einsichtnahme zu entziehen. Von daher erfolgt die Unterbringung der Pkw in einer Tiefgarage im Gebäude. Untergeordnet sind im Erdgeschossbereich weitere Stellplätze vorgehalten (vgl. auch Kapitel V. 1.2 Erschließung /

Stellplätze). Zur Regelung für die Unterbringung der Pkw in dem BG 1 ist daher eine auf das Baugebiet zugeschnittene textliche Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden, wodurch die gewünschte Ordnung des ruhenden Verkehrs sichergestellt ist.

Für das südlich angrenzende Mischgebiet ist eine Regelung hinsichtlich der Lage von notwendigen Stellplätzen auf dem Grundstück aufgrund des Status einer Angebotsplanung nicht räumlich verortet worden. Dies hat zur Folge, dass notwendige Stellplätze sowohl oberirdisch im rückwärtigen Teil des Baugebietes unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) ausgewiesen werden können. Weiterhin ist auch die Errichtung einer Tiefgarage zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs denkbar und wünschenswert, wie mit der Festsetzung zur GFZ bereits erläutert.

Von städtebaulicher Bedeutung ist der nicht überbaubare Grundstücksbereich an der Zeunerstraße, da er gestalterische Auswirkungen auf den öffentlichen Bereich hat. In diesem Streifen ist es unerwünscht, dass hier Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen entstehen. Daher ist eine textliche Festsetzung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden, die die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen in diesem Bereich ausschließt.

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

Sowohl das BG 1 als auch das BG 2 grenzen an die bestehende Bredeneyer Straße mit Seitenstraße bzw. an die Zeunerstraße. Die Ausweisung von Verkehrsflächen zum Erreichen der Baugebiete ist daher nicht notwendig. Allerdings ist es beabsichtigt die Fassade der geplanten Bebauung an der Bredeneyer Straße / Seitenstraße durch Vor- und Rücksprünge baulich zu betonen. Hierzu wird ab dem ersten Obergeschoss ein Auskragen der Obergeschosse in Teilabschnitten realisiert. In einem Bereich der Bredeneyer Straße und in der kleinen Bredeneyer Straße sind hierzu Flächen der öffentlichen Verkehrsfläche (Bürgersteig) überbaut und somit in den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen und als öffentliche Verkehrsfläche, überlagert mit einer Festsetzung zur Überbauung ab dem ersten Obergeschoss mit Angabe einer lichten Höhe festgesetzt.

1.6. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Im Bereich der Zeunerstraße und kleinen Bredeneyer Straße sind die Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage bzw. der Anlieferung des Vorhabens vorgesehen. Darüber hinaus sind vor allem an der Zeunerstraße aufgrund der verkehrlichen Situation und der Nähe zu der Lichtsignalanlage Kreuzung Zeunerstraße / Meisenburgstraße keine Zu- und Abfahrt auf das Vorhabengrundstück vorgesehen. Von daher ist der übrige Abschnitt mit Ausnahme der Zu- und Abfahrt in das Gebäude als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

1.7. Gehrecht (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Im Bereich des BG 2 ist eine Zugangsmöglichkeit der Feuerwehr zum Erreichen des rückwärtig im Blockinnenbereich des BG 1 liegenden Gebäudeteils, zu berücksichtigen. Die Feuerwehr erreicht die Dachflächen des geplanten Lebensmittelmarktes und damit die Zugänge zu o. g. Gebäudeteil fußläufig über eine Treppenanlage. Im Notfall wird das Fahrzeug der Feuerwehr an der Zeunerstraße abgestellt. Zur Sicherstellung der Erreichbarkeit sind von daher bei der geplanten Bebauung im BG 2 ein Durchgang mit einer lichten Höhe von mindestens 3,50 m und eine Zugänglichkeit über die gesamte Tiefe des Grundstückes in einer Breite von mindestens 3,0 m zu berücksichtigen und zu realisieren. Da es sich im Baugebiet BG 2 um eine Angebotsplanung ohne konkretes Vorhaben handelt, ist die Lage einer solchen Zugangsmöglichkeit auf den Bereich der überbaubaren und dahinterliegenden Grundstücksflächen beschränkt, innerhalb derer die zulässigen Wegelängen der Feuerwehr nicht überschritten sind. In die Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist hierfür ein Gehrecht zugunsten der Anwohner und der Feuerwehr aufgenommen worden. Eine öffentlich-rechtliche

Absicherung zur Sicherung der Zugänglichkeit auf den Grundstücksflächen erfolgt durch Eintragung einer Baulast.

1.8. Natur, Landschaft und Begrünung

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

Innerhalb der Baugebiete sind Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen, hier vor allem das Flachdach des Lebensmittelmarktes, sofern sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht der Begrünung soll dabei 6 cm betragen. Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation, der Regenwasserversickerungsanlage oder dem nächsten Vorfluter zufließt. Hierdurch wird die Aufheizung der Luft durch das Flachdach in einem dicht bebaubaren Baugebiet abgemildert, so dass die Luft über dem Baugebiet nicht so stark aufsteigt und deshalb nur wenig Luft nachfließen muss. Auf diese Weise wird dem Baugebiet und seiner Umgebung keine kühle Luft entzogen.

1.9. Immissionsschutz

Die Immissionssituation ist, wie im Kapitel IV.11 und VIII.3.2.1 ausgeführt, ausführlich begutachtet worden. Die Ergebnisse der Zustandsuntersuchungen sowie die Beurteilung der aktuellen Immissionssituation sind dort und insbesondere im Umweltbericht (Kapitel VIII) dargestellt. Im Folgenden werden die notwendigen Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen aufgrund von Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen aufgeführt und begründet.

Für das Baugebiet BG 1 wurde von dem § 12 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht und eine Festsetzung einer Art der baulichen Nutzung losgelöst von den §§ 2-11 BauNVO getroffen. Allerdings entspricht das BG 1 mit den als zulässig erklärten Nutzungen (Wohn- und Geschäftshaus mit Einzelhandel) hinsichtlich seiner immissionsschutzrechtlichen Schutzwürdigkeit einem Mischgebiet, so dass hier für die lärmtechnische Einordnung die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete zugrunde gelegt wurden.

Die Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm zeigen, dass an straßenzugewandten Gebäudeseiten der geplanten Bebauung die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Mischgebiete – bereits schon im Bestand – deutlich überschritten sind. Die höchsten Überschreitungen sowohl tags als auch nachts treten innerhalb des Plangebietes an den Gebäudeseiten entlang der Zeunerstraße und Bredeneyer Straße auf. Ferner treten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 in den Außenwohnbereichen auf (Planfall 1 (vollständige Umsetzung der Inhalte und Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplans), s. Kap. VIII.3.2 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung). Durch Gewerbelärm aus der geplanten Einzelhandelsnutzung im Plangebiet, der bestehenden Tankstelle im Plangebiet und der südlich an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden Gastronomienutzung mit Außenterrasse sind ebenfalls Lärmimmissionen zu erwarten, die die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten.

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

Der grundsätzliche Ansatz, die störenden und schutzbedürftigen Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden, kann im vorliegenden Fall nicht umgesetzt werden. Die Größe des Plangebietes lässt ein Abrücken der geplanten Nutzung von den Lärmquellen (Straßen) nicht in der Größenordnung zu, die es erlaubt, die schädlichen Umwelteinwirkungen zu vermeiden oder zumindest nennenswert zu mindern. Ferner sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden direkt an der Lärmquelle zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 im vorliegenden Fall aufgrund der Gebäudehöhe und der Entfernung zur Quelle ohne Nutzen.

Darüber hinaus wäre eine solche Maßnahme auch städtebaulich nicht vertretbar und würde zur Verlagerung von Lärmbeeinträchtigungen durch Reflexion führen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind daher für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die letztere mit dem Ziel, Innenraumpegel (entsprechend der Werte „in allen übrigen Gebieten“) nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ einzuhalten. Zum Bauantragsverfahren ist hierzu ein Schallschutznachweis zum Schutz gegen Außenlärm nach VDI 2719 zu führen.

Die Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan lautet wie folgt:

1. In den Baugebieten BG 1 und BG 2 sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Bredeneyer Straße und der Zeunerstraße sowie des Schienenverkehrs der Straßenbahnlinie 101 und 107 für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) führt:

Raumart	Mittelungspegel
1. Schlafräume nachts	
1.1 in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2 in allen übrigen Gebieten und im BG 1 Wohn- und Geschäftshaus mit Einzelhandel	35 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1 in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2 in allen übrigen Gebieten und BG 1 Wohn- und Geschäftshaus mit Einzelhandel	40 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A) 45 dB(A)
3.2 Büros für mehrere Personen	50 dB(A)
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

2. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit der Maßnahmenbestimmung „Lärmschutzwand“ ist auf der gesamten Länge der festgesetzten Fläche eine geschlossene Lärmschutzwand mit einem Schalldämmmaß von $R_{W,R} \geq 24$ dB (definiert und gemessen nach DIN EN 1793-2 und DIN EN ISO 10140-2) zu errichten.

Weitere Festsetzungen zum Immissionsschutz für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes:

1. In dem Baugebiet BG 1 sind entlang der zur Zeunerstraße orientierten Baugrenzen zum Schutz vor Verkehrslärm an der direkt der straßenzugewandten Gebäudeseite des Wohn- und Geschäftshauses vom 1. bis 3. Obergeschoss abgeschirmte Laubengangfassaden vorzusehen.

Die in der obigen Festsetzung genannten Maßnahmen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert und festgelegt.

2. In dem Baugebiet BG 1 sind ergänzende bauliche, betriebliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Angaben zu den Betriebszeiten des Einzelhandelsbetriebes vorzusehen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).

Als mögliche ergänzende Vorkehrungen kommen folgende Maßnahmen in Frage: Lärmschutzwand an Balkonen, Rolltore, schallabsorbierende Akustikdecke für den geplanten Einzelhandel, Beschränkung der Öffnungszeiten und Anlieferzeiten, Anordnung der Schranken zur Tiefgarage des geplanten Wohn- und Geschäftsgebäudes im Untergeschoss in einer Weise, dass ein Rückstau auf die Bredeneyer Straße vermieden wird.

Auf der Grundlage der aktuellen Planung zum V+E Plan wurden im Lärmgutachten mögliche Vorkehrungen zur Einhaltung der Innenpegel exemplarisch angenommen und dazu Berechnungen nach VDI-2719 durchgeführt, um darzulegen, dass die Innenpegel unter Annahme realistischer Maßnahmen einzuhalten sind. Doch sind diese Maßnahmen nur beispielhaft gewählt und können durch entsprechend effektive Maßnahmen ersetzt werden, deren Effektivität im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist, auch mit der möglichen Folge, dass der Durchführungsvertrag entsprechend nachträglich angepasst werden muss.

2. Landesrechtliche Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen nach § 86 Abs. 1 BauO NRW

2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Notwendige technische Dachaufbauten (Treppenhäuser, Fahrtstuhlüberfahrt, Lüftungsanlagen, Solaranlage usw.) sind nicht zu Lasten der Gesamthöhe auf die zulässige Gebäudehöhe anzurechnen. Dies würde sonst dazu führen, dass sich die geplante Geschosshöhe wegen der beschränkten maximalen Gebäudehöhe nicht realisieren lässt. Die festgesetzte Oberkante der Gebäude bei Flachdächern darf durch die oben beschriebenen erforderlichen Anlagen bis maximal 1,50 m überschritten werden. Weiterhin sollen die technischen Aufbauten nicht optisch als zusätzliches Geschoss in Erscheinung treten. Aus diesem Grund sind sie ferner in der Lage

dahingehend begrenzt, dass ein Mindestabstand von 0,5 m von der Dachvorderkante für die technischen Aufbauten festgesetzt ist.

2.2. Dachform

Zur einheitlichen Entwicklung der neuen Bebauung sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Dachform der Blockrandbebauung als Satteldach für das Baugebiet BG1 und BG2 festgesetzt. Hierdurch ist auch das Einfügen des Vorhabens und der geplanten Bebauung im BG2 in das bauliche Umfeld, welches ebenfalls hauptsächlich durch Satteldächer charakterisiert ist, gewährleistet.

Die Dachform des nicht überbauten Erdgeschosses im inneren Bereich des Vorhabens ist als Flachdach festgesetzt, da die Dachfläche insbesondere auch der Funktion des Aufenthalts und der Spielfläche dient.

Die II-geschossige Wohnbebauung über dem Erdgeschoss im inneren Bereich des Vorhabens wird im Stil eines modernen Stadthauses ausgestaltet. Demzufolge ist für diese Wohnbebauung das Flachdach als Dachform festgesetzt.

2.3. Hauptfirstrichtung

Für die geplante Bebauung in den Baugebieten BG1 und BG2 ist die Firstrichtung vorgegeben. Mit der Festlegung der Firstrichtung ist gewährleistet, dass die Bebauung einen einheitlichen Charakter erhält. Des Weiteren sind durch die Festlegung der Firstrichtung optimale Voraussetzungen zur Nutzung von aktiver Sonnenenergiegewinnung geschaffen.

2.4. Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW)

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

Von daher sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, lediglich an Gebäuden und dort nur im Bereich der Erdgeschosse bis zur Unterkante der Fenster des darüber liegenden Geschosses zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

Hiervon ausgenommen ist die Aufstellung einer Stehle im Bereich der Zeunerstraße entsprechend der Darstellung im VEP. Werbeanlagen sind nur entsprechend der Vorgaben der zeichnerischen Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zulässig, beziehungsweise in der Art, zu der sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2.5. Einfriedungen

In den Baugebieten (BG1 und BG2) sind Einfriedungen, die an einer öffentlichen Verkehrsfläche angrenzen, nur als Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen sind auch Zäune und offene Geländer bis zu 1,2 m Höhe an der von der Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig.

Zur Ausprägung eines harmonischen, gestalterischen Erscheinungsbildes der Baugrundstücke ist durch Regelung der Gestaltung möglicher Einfriedungen an der Zeunerstraße ein Beitrag geleistet. Hierfür sieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan einen einheitlichen Gestaltungsrahmen vor. Das Anpflanzen von Hecken und die Beschränkung von Zäunen zur öffentlichen Verkehrsfläche leisten hierbei einen Beitrag zur Sicherung einer Mindestbegrünung und Auflockerung der Grundstücksbereiche.

3. Kennzeichnungen

Auf Grundlage des Ergebnisses des Bergbaugutachtens sind entsprechende Kennzeichnungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kap. IV.8).

3.1. Flächen unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs.5 Nr.2 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen tiefen, oberflächennahen und tagesnahen Bergbaus. Es ist damit zu rechnen, dass aufgrund der bergbaulichen Einwirkungen bauliche Vorkehrungen erforderlich werden. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis zu erstellen.

3.2. Schachtschutzbereich (Tagesöffnung Wetterschacht)

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche stellt den potenziellen Schachtschutzbereich der außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindlichen verlassenen Tagesöffnung (Kennziffer 2569/5697002/TÖB) dar. Weitere Untersuchungsbohrungen, die Aufschluss über die Lage des Schachtschutzbereiches geben, sind erforderlich.

Innerhalb eines Schachtschutzbereiches dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Hierzu zählen auch Verkehrs- und Lagerflächen. Die Überbauung eines Schachtschutzbereiches ist zulässig, wenn entsprechende Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis zu erstellen.

4. Hinweise

4.1. Verträge

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Essen ist ein Durchführungsvertrag geschlossen worden. Hierin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan in einer festzulegenden Frist und zur Übernahme der hiermit verbundenen Kosten.

Gegenstand des Durchführungsvertrages sind insbesondere folgende Regelungspunkte:

- Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens
- Frist zur Umsetzung des Vorhabens
- Vorgaben zur Gestaltung des Vorhabens
- Regelung der Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen
- Ergänzende Maßnahmen zum Lärmschutz
- Regelung des Zu- und Abfahrtsverkehrs
- Umsetzung der Überquerungshilfe Bredeneyer Str.
- Umbau der kleinen Bredeneyer Straße (Sackgasse)
- Werbekonzept
- Kosten
- Haftungen

4.2. Gutachten und sonstige relevanten Unterlagen

Folgende Gutachten liegen dem Plan zugrunde:

- Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG, Vorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Bredeneyer Straße / Zeunerstraße (Abriss des Gebäudes Bredeneyer Straße 130) in Essen; umweltbüro essen, Essen, 03.12.2013, mit Nachtrag vom 24.04.2014.
- Geotechnischer Bericht Wohn- und Geschäftsbebauung mit TG Bredeneyer Str. 130-138 und Zeunerstraße 9, 45133 Essen; Umwelt & Baugrund Consult, Overath, 25.03.2014.

- Umwelttechnische Bewertung Grundstück Bredeneyer Str. 130, 45133 Essen; Umwelt & Baugrund Consult, Overath, 06.11.2013.
- Bericht zur Untersuchung und Beurteilung bergbaulicher Einflüsse aus Altbergbau, Bredeneyer Str. 130-138 und Zeunerstraße 9, 45133 Essen; Umwelt & Baugrund Consult, Overath, 17.03.2014.
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bredeneyer Straße/Zeuner Straße“ in Essen, Verkehrsgutachten erstellt im Auftrag vom Verband öffentlicher Versicherer Körperschaft des öffentlichen Rechts; blanke ambrosius Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, Juli 2015.
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bredeneyer Str. / Zeunerstraße in Essen, Peutz Consult, Dortmund, 23.06.2014, Druckdatum 30.07.2015.
- Fußgängerquerung der Bredeneyer Straße in Essen-Bredeney, Verkehrsuntersuchung erstellt im Auftrag des Verbandes öffentlicher Versicherer Körperschaft des öffentlichen Rechts; blanke ambrosius Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung, Bochum, September 2014.
- Bredeneyer Straße Essen: Studie zu den Auswirkungen der Planung auf die Besonnung / Verschattung der umliegenden Wohnbebauung Blendungsuntersuchung zur Tiefgarageneinfahrt, Peutz Consult, Düsseldorf, 13.01.2015.

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Gutachten, Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z. B. TA Lärm, DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau-, DIN EN ISO 10140-2, etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

4.3. Städtische Satzungen

4.3.1. Baumschutz

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

4.3.2. Spielplätze

Für Spielflächen, die bei Errichtung von Wohngebäuden bereitzustellen sind, gilt die "Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30. September 1997 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 41 vom 10.10.1997), zuletzt geändert am 26.10.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 44 vom 02.11.2001, S. 380)".

4.4. Bodendenkmäler

Bei Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde/ -denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.

4.5. Einleitung von Grundwasser

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

4.6. Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Der bei den Erdarbeiten als Abfall anfallende Aushub bzw. Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos gemäß § 5 Abs. 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu entsorgen. Die Pflicht zur Verwertung von Abfällen ist einzuhalten, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.

Für den Fall, dass eine Verwertung nicht möglich ist, sind die Gründe hierfür darzulegen. Dies kann z. B. dann gegeben sein, wenn die Beseitigungsmaßnahme die umweltverträglichere Lösung darstellt.

Soweit Aushubmassen nach Vorgaben des Bundesbodenschutzrechts an Ort und Stelle nicht wieder eingebaut werden können und aufgrund von Schadstoffbelastungen als gefährlicher Abfall gemäß der Abfallverzeichnisverordnung (AVV) einzustufen sind, sind die Vorschriften der Nachweisverordnung (NachwV) hinsichtlich der Nachweis- und Registerführung zu beachten.

Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung der angefallenen Abfälle ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt der Stadt Essen, Untere Abfallwirtschaftsbehörde, Rathaus, 45121 Essen, Email: uawb@umweltamt.essen.de, durch Vorlage geeigneter Belege (möglichst in digitaler Listenform) nachzuweisen.

Für einen Wiedereinbau von vorhandenen Auffüllungsböden und/oder Einbringen von RCL-Material ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

4.7. Kampfmittel

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

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

VII. Städtebauliche Kenndaten

Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Plangebiet)	ca.	4.704 m ²	100,0 %
Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans (BG 1)	ca.	3.475 m ²	74,1 %
Bruttogeschossfläche (BGF) Wohnen	ca.	6.063 m ²	
Bruttogeschossfläche (BGF) Lebensmittelmarkt inkl. Tiefgaragen-Zufahrt, Treppenhäuser	ca.	3.016 m ²	
Maximale Verkaufsfläche	ca.	1.550 m ²	
Fläche BG 2 (Mischgebiet)	ca.	1.208 m ²	25,9 %
Überbaubare Grundstücksfläche	ca.	504 m ²	

VIII. Umweltbericht

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

Das Plangebiet erstreckt sich zwischen der Zeunerstraße im Westen und der Bredeneyer Straße im Osten. Ein als Sackgasse endender Abzweig der Bredeneyer Straße stellt die nördliche Begrenzung des Plangebietes dar, das derzeit überwiegend baulich genutzt (Wohn- und Geschäftsgebäude, Tankstelle) ist. Mit Ausnahme der gärtnerisch genutzten Freiflächen des Gebäudes Bredeneyer Straße 130 sind die zu den Gebäuden gehörenden Freiflächen fast vollständig versiegelt.

Nordwestlich des Plangebietes schließt sich nach umfangreichen Verkehrsflächen das Areal einer Sportanlage an. Zu allen anderen Seiten ist das Plangebiet von Siedlungsflächen umgeben. Westlich und östlich des Plangebietes verlaufen mit der Bredeneyer und der Zeunerstraße innerstädtische Hauptverkehrsstraßen mit hohem Verkehrsaufkommen.

Vorgesehen ist die Realisierung eines neuen Wohn- und Geschäftshauses parallel der Bredeneyer Straße (Stichstraße) im nördlichen Plangebiet (Baugebiet BG1) und, unter Aufgabe der bislang dort bestehenden Tankstelle, die Realisierung einer Blockrandbebauung längs der Zeunerstraße (Baugebiet BG 2). Im Wohn- und Geschäftshaus wird im Erdgeschoss ein Supermarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.550 m² errichtet. Der Kundenzugang ist wie beim bestehenden Supermarkt an der Bredeneyer Straße. Alternativ sind die ergänzende Unterbringung von Schank- und Speisebetrieben sowie bis zu zwei Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von jeweils bis zu 100 qm zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche darf insgesamt 1.550 qm nicht übersteigen. Im westlichen Teil des Erdgeschosses schließen sich an das Ladenlokal der Anlieferbereich mit einigen PKW-Stellplätzen sowie eine zweispurige Rampe zur Tiefgarage an. Die Tiefgarage nimmt den größten Teil des Untergeschosses ein und deckt den Bedarf von Kunden und Bewohnern des Gebäudes. Eine Wohnnutzung ist im 1. bis 3. Obergeschoss vorgesehen. Die Anlieferung des Einzelhandels erfolgt von der kleinen Bredeneyer Straße aus, die Anlieferungsfahrzeuge verlassen das Gebäude an der Zeunerstraße als Rechtsabbieger Richtung Norden. Die Entwässerung wird im bestehenden Trennsystem ausgeführt.

Die GRZ ist im Baugebiet 1 mit 0,92 und im Baugebiet 2 mit 0,6 festgesetzt. Durch ergänzende textliche Festsetzung ist festgelegt, dass die GRZ im BG 1 durch Stellplätze, Tiefgaragen und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,98 und im BG 2 bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf.

2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

2.1. Ziele in Gesetzen und Verordnungen

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen 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 sowie den Klimaschutz und Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten 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. Gemäß § 1a BauGB soll insbesondere mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entge-

genwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

2.1.1. Immissionsschutzrecht

Ziele des Immissionsschutzes ergeben sich aus dem rahmensetzenden Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und 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“ von 2002. 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 DIN legt folgende Orientierungswerte, differenziert nach Nutzungen sowie Tag und Nachtzeit, fest (zweiter Nachtwert gilt nur für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm):

Nutzung	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Nutzung	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
reine Wohngebiete	50	40/35	Kerngebiete	65	55/50
allg. Wohngebiete	55	45/40	Gewerbegebiete	65	55/50
Mischgebiete	60	50/45	Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55	55

Die Beurteilung der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellungen der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

Zur Beurteilung der gewerblichen Lärmimmissionen ist die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm“ einschlägiges Regelwerk. Diese Technische Anleitung dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind nach § 22 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind und schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbar sind. Die TA Lärm gibt für Allgemeine Wohngebiete (WA) die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel mit tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) vor, für Mischgebiete (MI) tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Kerngebiete (MK) werden nach der TA Lärm wie Mischgebiete (MD) behandelt. Die Richtwerte sind am Immissionsort außerhalb von Gebäuden einzuhalten, so dass zum Schutz vor Überschreitungen ausschließlich aktive Maßnahmen in Frage kommen. Bei Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist davon auszugehen, dass Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft nicht vorliegen.

2.1.2. Naturschutzrecht

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landschaftsgesetz Nordrhein Westfalen (LG-NW) legen als Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest, dass Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen sind. Besonders hervorgehoben wird, dass dies im besiedelten und unbesiedelten Bereich sowie in Verantwortung für zukünftige Generationen zu erfolgen hat. Beeinträchtigungen sind zu vermeiden und soweit dies nicht möglich ist durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Mit der sog. kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes von Dezember 2007 sind die rechtlichen Anforderungen zur Beachtung des europäischen und nationalen Artenschutzes konkretisiert worden. Generell unterliegen die „besonders geschützten Arten“ und die „streng geschützten Arten“ dem besonderen Schutzregime des § 44 BNatSchG. Die aus den beiden im Bundesnaturschutzgesetz näher definierten Gruppen für Planverfahren relevanten Tier- und Pflanzenarten sind in Nordrhein-Westfalen unter der Bezeichnung „planungsrelevante Arten“ zusammengefasst worden, die in der artenschutzrechtlichen Prüfung besonders zu berücksichtigen sind¹.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu fangen, zu verletzen oder zu töten. Auch dürfen ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich, dass es verboten ist, diese Arten zu ihren Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population eintritt.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches oder nach § 15 BNatSchG zulässigen Vorhaben wurde durch § 44 Abs. 5 BNatSchG ein Spielraum eingeführt, der es erlaubt, bei der Zulassung nunmehr eine auf die Aufrechterhaltung ökologischer Funktionen im räumlichen Zusammenhang abzielende Prüfung vorzunehmen. Demzufolge wird dann nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen, wenn die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Diese Ausgleichsmaßnahmen sind allerdings im Unterschied zu Ausgleichsmaßnahmen gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung artspezifisch festzulegen. Zudem müssen sie zum Zeitpunkt des Eingriffes bereits vollständig funktionsfähig sein.

2.1.3. Wasserrecht

Das Landeswassergesetz wurde zur Ausfüllung der rahmenrechtlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erlassen. Beide Gesetze haben unter anderem die Aufgabe, den Wasserhaushalt als Bestandteil von Natur und Landschaft und als Grundlage für die öffentliche Wasserversorgung und die Gesundheit der Bevölkerung zu ordnen. Geregelt werden insbesondere der Schutz und die Entwicklung von Oberflächengewässern und Grundwasser, zum Beispiel mit einem Verschlechterungsverbot, sowie die Abwasserbeseitigung.

2.1.4. Bodenschutzrecht

Der Bodenschutz ist auf Bundesebene als Querschnittsmaterie in anderen Gesetzen (u.a. BauGB, s.o.) geregelt. Ergänzend bestimmt das Bundesbodenschutzgesetz, dass die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern und erforderlichenfalls wiederherzustellen sind. Im Mittelpunkt der gesetzlichen Regelungen steht der Aspekt der Gefahrenabwehr. Ergänzend zum BBodSchG wurde insbesondere hinsichtlich Verfahrensregelungen das Landesbodenschutzgesetz erlassen.

2.2. Ziele in Plänen und Programmen

Das Verfahrensgebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans Essen.

Hinsichtlich des Klimaschutzes hat die Stadt Essen das integrierte Energie- und Klimaschutzkonzept aufgelegt und folgende kommunalen Ziele formuliert:

1. Vor dem Hintergrund des nationalen Zielsystems bis 2020 verpflichtet sich die Stadt Essen, alle in ihrem Zuständigkeitsbereich möglichen Anstrengungen zu unternehmen, um die Bundesregierung bei der Zielerreichung zu unterstützen. Die Stadt Essen

¹ http://www.umwelt.nrw.de/naturschutz/pdf/broschuere_vorschriften_artenschutz.pdf

übernimmt die Forderungen des nationalen Zielsystems und will den Ausstoß an Treibhausgasen bis 2020 gegenüber 1990 um 40 % reduzieren.

2. In Anlehnung an die von der Stadt Essen anerkannten Zielsetzungen im Rahmen ihrer Mitgliedschaft im Klimabündnis strebt die Stadt Essen innerhalb der nächsten fünf Jahre eine Reduzierung der CO₂-Emissionen um 10 % an.

In Hinblick auf den Lärmschutz hat sich die Stadt Essen im Rahmen der Bewerbung zur „European Green Capital“ zum Ziel gesetzt, im Jahr 2035 keine Lärmbetroffenen über 55 dB(A) mehr zu haben.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

3.1.1. Schutzgut Mensch

A. Gesundheitsschutz (Lärmschutz, Gerüche, Erschütterungen):

Auf das Plangebiet wirken Geräuschemissionen bedingt durch Straßen- und Schienenverkehr sowie von gewerblichen Emittenten innerhalb (Tankstelle) und außerhalb des Plangebietes (Gastronomie mit Außenterrasse) ein. Die Vorbelastung und die durch das Vorhaben hinzutretenden Belastungen sind in einem Fachgutachten ermittelt und bewertet worden. Demnach sind das Plangebiet und seine Umgebung bereits heute erheblichen Immissionen aus Verkehrslärm ausgesetzt. Die einschlägigen Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete sind in der Umgebung des Plangebiets bereits im Bestand weit überschritten. An der Nordseite der Bredeneyer Straße (Sackgasse) sowie im weiteren Verlauf der Bredeneyer Straße nach Norden zum Bredeneyer Kreuz wird an einigen Immissionsorten zudem der Bereich zwischen 70 und 75 dB(A) tags sowie 60 und 65 dB(A) nachts erreicht, innerhalb dessen nach der Rechtsprechung die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung liegt (dazu näher in Kap. VIII.3.2.1). Der höchste Wert an den untersuchten Immissionsorten liegt tags bei 75,4 dB(A) und nachts bei 65,2 dB(A).

Relevante Vorbelastungen durch Gerüche oder Erschütterungen liegen nicht vor.

B. Erholung und Freizeit:

Eine Erholungs- und Freizeitnutzung findet im Plangebiet nicht statt.

3.1.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft (einschl. Artenschutz)

Der weit überwiegende Teil des Plangebietes ist derzeit versiegelt (Gebäude, private Verkehrsflächen, Tankstelle). Der einzige größere vegetationsbestandene Teilbereich ist eine ehemalige Gartenfläche am westlichen Ende der Bredeneyer Straße (Stichstraße). Die Gartennutzung ist aufgegeben, der ehemals vorhandene Gehölzbestand wurde im Rahmen der Baugrunduntersuchungen beseitigt. Erhalten geblieben sind nur noch einige weniger bemerkenswerte Einzelbäume. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend gibt es allerdings mehrere großkronige Straßenbäume (Linden), die der Baumschutzsatzung der Stadt Essen unterliegen und deren Kronen in die Vorhabenfläche hineinragen.

Zusammenfassend gilt daher, dass die Biotoptypen im Plangebiet meist sehr geringe bioökologische Wertigkeiten aufweisen. Im Plangebiet ist eine nur sehr geringe Strukturvielfalt vorhanden. Unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung in dem Sinne zu, dass *konkrete* Wanderungsbewegungen zu erkennen oder zu erwarten sind.

Weder aus der Biotoptypenkartierung im Plangebiet, noch aus dem Fundortkataster (FOK) des LANUV (LINFOS-System) liegen Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungs-

relevanten Arten im Plangebiet vor. Ergänzend zu den räumlich konkreten Angaben im FOK wurde das Fachinformationssystem (FIS) des LANUV ausgewertet, das Angaben zum möglichen Auftreten planungsrelevanter Arten auf der Ebene des 25.000er Messtischblattes (Fläche von ca. 100 km²) macht. Dabei ist zu beachten, dass das FIS wegen der geringen räumlichen Genauigkeit, allenfalls erste Hinweise liefert und weder genauere faunistische oder floristische Kartierungen ersetzen kann, noch sich aus Angaben des FIS ergibt, dass Kartierungen zwingend erforderlich sind.

Das FIS verzeichnet für das Messtischblatt, in dem das Plangebiet liegt, 56 Tierarten, die potenziell auftreten könnten: es handelt sich um 43 Vogelarten (darunter zahlreiche Tag- und Nachtgreife sowie Wintergäste), acht Fledermausarten, vier Amphibienarten sowie eine Reptilienart. Für das Gebäude Bredeneyer Straße 130 wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt, da die bauliche Struktur und die seit vielen Jahren eingestellte Nutzung hier eine potenziell höhere Bedeutung für den Artenschutz nahelegt. Die Untersuchung ergab keine Hinweise auf das Vorkommen von Schwalben oder Mauerseglern in oder am Gebäude und auch für die im FIS verzeichneten sonstigen Vogelarten, sowie die Amphibien und Reptilien gibt es demzufolge auf der Vorhabenfläche keine geeigneten Lebensräume. Da ein Vorkommen von Fledermäusen in einem kleinen, nicht ohne hohen Aufwand einsehbaren Teil des Gebäudes nicht ausgeschlossen werden konnten, wurde eine Untersuchung mittels Ultraschalldetektor durchgeführt. Diese erbrachte allerdings an beiden Tagen keine Nachweise von Fledermäusen. Aus gutachterlicher Sicht stehen einem Abriss die artenschutzrechtlichen Belange nicht entgegen und es bedarf keiner weiteren Untersuchungen. Für den Abriss der sonstigen Gebäude im Plangebiet ist gegebenenfalls vor Durchführung der Abrissmaßnahmen eine ergänzende Untersuchung insbesondere auf gebäudebewohnende Fledermäuse erforderlich.

3.1.3. Schutzgut Boden

Die Flächen im Plangebiet sind weitgehend versiegelt. Offener Boden liegt lediglich im Bereich der Gartenfläche vor. Auch für diesen Bereich ist allerdings im Rahmen bergbaulicher Erkundungen nachgewiesen worden, dass dort erhebliche Veränderungen des Bodenaufbaus (u. a. Anfüllungen mit Bodenaushub aber auch mit Anteilen von Asche und Schlacke) vorgenommen wurden (vgl. Kapitel IV.10). Besonders schutzwürdige Böden nach § 1 Abs. 1 LBodSchG sind im Plangebiet somit nicht vorhanden.

3.1.4. Schutzgut Wasser

Im Plangebiet wie auch unmittelbar daran angrenzend gibt es keine Oberflächengewässer. Grundwasser wurde bei den Baugrunduntersuchungen nicht erbohrt und steht erst in Tiefen an, die keine bauwerksrelevanten Auswirkungen erwarten lassen.

Die Grundwasserneubildung ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades bereits derzeit auf fast allen Flächen des Plangebietes massiv eingeschränkt. Eine Ausweisung als Trinkwasserschutzgebiet liegt nicht vor. Über eine Nutzung von Grund- und Oberflächenwasser im Umfeld liegen keine Informationen vor.

3.1.5. Schutzgut Luft

Das Verfahrensgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplanes Ruhrgebiet, Teilplan West und in der mit Wirkung ab dem 01.01.2012 eingerichteten zusammenhängenden, großräumigen Umweltzone Ruhrgebiet, in der ein Fahrverbot für alle Fahrzeuge besteht, die nicht über eine in der Umweltzone zugelassene Plakette verfügen bzw. nicht von dem Verkehrsverbot ausgenommen sind.

In Hinblick auf die Belastung mit Luftschadstoffen ist davon auszugehen, dass die Belastung der regional üblichen Hintergrundbelastung entspricht. Es gibt keine Hinweise darauf, dass für Luftschadstoffe festgesetzte Grenzwerte im Plangebiet überschritten werden. Der Planbereich selbst sowie die in der Nachbarschaft verlaufenden Straßen/-abschnitte sind bislang

hinsichtlich Kfz-bedingter Luftschadstoffbelastung unauffällig. Ein Belastungsschwerpunkt – Hot-Spot – Kfz-bedingter Luftschadstoffe bildet der ca. 1 km nördlich im Verlauf der Alfredstraße liegende Bereich der Ab- und Auffahrten zur A 52 hinsichtlich Stickstoffdioxid (NO₂). Größere gewerbliche Emittenten sind in der Umgebung nicht vorhanden.

3.1.6. Schutzgut Klima (Klimaschutz und Klimafolgenanpassung)

In der synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Essen ist für den Planbereich der Klimatoptyp „Stadtklima“ ausgewiesen. Die dichte städtische Bebauung verursacht in diesem Klimatoptyp ausgeprägte Wärmeinseln mit eingeschränkten Luftaustauschbedingungen. In der Karte „Planungshinweise“ zur Klimaanalyse Essen ist der Planbereich daher der Raumkategorie „Lastraum der Stadtrandbebauung – Sanierungszone III“ zugeordnet. Da die Flächen der Sanierungszone III allenfalls geringfügig erhöhte bioklimatische Belastungen aufweisen, ist davon auszugehen, dass im näheren Umfeld des Plangebietes kein besonderer Bedarf an klimatisch-lufthygienischem Ausgleich besteht. Planerisches Handeln ist im Wesentlichen in der Vermeidung negativer klimatischer Auswirkungen zu sehen.

Eine Luftleitungsfunktion oder eine Leistung zur Luftregeneration kommt dem Plangebiet nicht zu.

3.1.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Städtebaulich oder architektonisch besonders bemerkenswerte Gebäude oder Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, gibt es im Plangebiet nicht.

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

A. Gesundheitsschutz (Lärmschutz, Gerüche und Erschütterungen):

Durch die geplante Errichtung des neuen Geschäfts- und Wohngebäudes kommt es zu gewerblichen Emissionen sowie zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens (s. Kap. V.3.1) und somit des Verkehrslärms auf den vorhandenen Straßen.

Im Rahmen eines Lärmschutzgutachtens wurde die zukünftige Lärmbelastung für relevante Immissionsorte innerhalb und außerhalb des Plangebietes mittels Ausbreitungsrechnungen bestimmt und nach DIN 18005 und TA-Lärm beurteilt. Da sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet, für die Maßnahmen im sonstigen Geltungsbereich aber keine Verpflichtung zur Umsetzung besteht, die Tankstelle also auch noch lange bestehen könnte, wurden die Berechnungen wie auch die Bewertungen für zwei Planfälle differenziert vorgenommen. Planfall 1 umfasst die Umsetzung nur des Vorhabens gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan, Planfall 2 die Umsetzung des gesamten Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und somit dem Entfall der Tankstelle und die dadurch im Gegensatz zu heute entstehende Verringerung der auf dieses Grundstück entfallenden Verkehrsanteile.

Gewerbliche Emissionen:

Gewerbliche Emissionen gehen von der Tankstelle (mit Shop), einer Gastronomie (mit Außenterrasse) und dem geplanten Vollsortimenter aus (Planfall 1). Bei der Tankstelle mit Shop wurden ein Aufkommen von insgesamt 614 Kunden pro Tag (davon 335 Tankkunden) sowie die Fahrgeräusche in die Berechnungen eingestellt. Beim Restaurant im Gebäude Bredeneyer Straße 142a gingen die verkehrsbedingten Emissionen (Fahrten und Nutzung Stellplätze) genauso ein, wie die Emissionen von der Außenterrasse mit ihren zwischen 12.00 Uhr und 22:00 Uhr genutzten 76 Sitzplätzen und die Haustechnik.

In der Berechnung für die gewerblichen Emissionen beim Wohn- und Geschäftsgebäude haben folgende Schallschutz-Maßnahmen bereits Berücksichtigung gefunden:

- Beschränkung der Öffnungszeiten des geplanten Vollsortimenters auf den Zeitraum zwischen 6:30 Uhr und 21:30 Uhr;
- Realisierung von Schallschutzwänden/Schallschutzelementen an gegenüber den Schallquellen exponierten Balkonen der geplanten Wohnbebauung;
- Ausführung der Geschossdecke zwischen Erdgeschoss und 1. Obergeschoss beim Wohn- und Geschäftsgebäude unterseitig mit einer schallabsorbierenden Akustikdecke und Ausführung der Südfassade des Neubaus als geschlossene Wand ohne Öffnungen;
- Anordnung der Schranken zur Tiefgarage des geplanten Wohn- und Geschäftsgebäudes im Untergeschoss in einer Weise, dass ein Rückstau auf die Bredeneyer Straße vermieden wird.

Diese Maßnahmen sind im Durchführungsvertrag geregelt.

In Hinblick auf die Gastronomie mit Außenterrasse ist die Realisierung einer Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze zwischen der Außengastronomie und dem Plangebiet mit einer Höhe von 1,99 m über dem vorhandenen Gelände berücksichtigt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass sich durch den Gastronomiebetrieb für die Bestandsbebauung außerhalb des Plangebietes deutliche Überschreitungen der dort anzusetzenden Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete ergeben. An dem geplanten Wohnhaus im Plangebiet sind die dort zugrunde zu legenden Immissionsrichtwerte für Mischgebiete jedoch eingehalten. Auch das Spitzenpegelkriterium (Türenschlagen eines PKW) wird bei Ausführung der Lärmschutzwand im Bereich der Parkplätze an der Grundstücksgrenze für das Mischgebiet erfüllt.

Bezogen auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kommt der Gutachter zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass *„die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten werden.“*

Verkehrsbedingte Immissionen:

Verkehrsbedingte Schallemissionen sind auf den in der Bredeneyer Straße verkehrenden Schienenverkehr (Straßenbahnlinien 101/107) sowie den Straßenverkehr zurückzuführen. Grundlage der Berechnungen sind die für den Planfall 1 ermittelten Mehrverkehre. Das heißt, diese werden auch den Berechnungen für den Planfall 2 zugrunde gelegt, die Ergebnisse liegen demzufolge aufgrund des planbedingten geringeren Verkehrs für Planfall 2 tendenziell „auf der sicheren Seite“. Abschirmende und reflektierende Wirkungen von Gebäuden sind ebenso berücksichtigt, wie auch die an einigen Balkonen geplanten Seitenwände mit Lärmschutzwirkung. Die Berechnungen berücksichtigen Immissionsorte innerhalb wie außerhalb des Plangebietes und differenzieren zwischen aktuellem Verkehrsaufkommen und dem durch das Vorhaben induzierten Mehrverkehr.

Verkehrsbedingte Immissionen innerhalb des Plangebietes:

Die Ergebnisse der Verkehrslärmberechnungen bei freier Schallausbreitung zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überschritten werden. Die Überschreitungen betragen bis zu etwa 15,7 dB tags und 15,2 dB nachts (Beurteilungspegel an der Bredeneyer Straße ca. 68,4 dB(A) tags und ca. 63,5 dB(A) nachts, an der Zeunerstraße ca. 75,4 dB(A) tags und ca. 65,2 dB(A) nachts), wengleich vor allem an straßenabgewandten Immissionsorten die Orientierungswerte eingehalten werden.

Unter Berücksichtigung der Bebauung im V+E Plan ergeben sich im Tagezeitraum entlang der Zeunerstraße Beurteilungspegel an der geplanten Fassade von bis zu 75,4 dB(A). Damit wird die verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle erreicht bzw. überschritten. Gleiches gilt auch für den Nachtzeitraum mit Beurteilungspegeln an der Fassade von bis zu 65,2 dB(A). An der Bredeneyer Straße ist lediglich im Nachtzeitraum für die geplante Wohnnutzung in den Obergeschossen die verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle mit Werten von bis zu 62,9 dB(A) erreicht bzw. überschritten.

Auch an der Bredeneyer Straße - Sackgasse (Nordfassade) liegen im nordwestlichen Bereich zur Zeunerstraße Beurteilungspegel an der Fassade im Tageszeitraum mit Werten von bis zu 71,8 dB(A) und im Nachtzeitraum von bis zu 61,9 dB(A) im Bereich der verfassungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle vor.

An der zur Zeunerstraße zugewandten Gebäudeseite der geplanten Bebauung im festsetzten Mischgebiet werden Beurteilungspegel von bis zu 75,7 dB(A) im Tageszeitraum und 64,7 dB(A) im Nachtzeitraum erreicht.

Die verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle ist entsprechend im Tages- und Nachtzeitraum erreicht bzw. überschritten.

Aufgrund der auftretenden Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und Überschreitungen der verfassungsrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle sind Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet zu treffen. Dadurch ist es möglich, gesunde Wohnverhältnisse in den Innenräumen zu schaffen.

Die Einhaltung der Innenraumpegel bei gekippten Fenstern ist nicht möglich. Berechnungen nach DIN 2719 auf Grundlage der aktuellen Planungen zeigen, dass es mit bautechnischen Maßnahmen (u.a. Anordnung von abschirmenden Laubengänge zur Lärmquelle, technische Formen der Belüftung) und mit Maßnahmen zur Grundrissgestaltung möglich ist, die geforderten Innenraumpegel schutzbedürftiger Aufenthaltsräume bei geschlossenen Fenstern einzuhalten. Der konkrete Nachweis zum Schallschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Für die Außenwohnbereiche im Plangebiet gilt nach allgemeiner Rechtsprechung ein äquivalenter Dauerschallpegel von 62 dB(A) außen als Bewertungsgrenze. Dieser Wert ist mit den vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen auf den Terrassen/Balkonen eingehalten.

Verkehrsbedingte Immissionen außerhalb des Plangebietes:

Die Berechnungsergebnisse zum Verkehrslärm außerhalb des Plangebietes zeigen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete bereits im Bestand deutlich überschritten sind. Mit Realisierung des Bauvorhabens ergibt sich ein Mehrverkehr durch Gewerbe und Wohnen im Tageszeitraum und durch die Wohnbebauung auch im Nachtzeitraum.

Die Berechnungsergebnisse für den Tageszeitraum zeigen, dass nach Umsetzung des Bauvorhabens eine Pegelerhöhung für die Wohn- und Geschäftshäuser an der Bredeneyer Straße (Sackgasse) von bis zu 0,8 dB tags und 0,2 dB nachts zu erwarten ist. Zukünftig ergeben sich hier Beurteilungspegel von bis zu 68,8 dB(A) tags und 59,9 dB(A) nachts. Für die Wohn- und Geschäftshäuser an der Redtenbacher- und Zeunerstraße ergeben sich keine Pegelerhöhungen bzw. Pegelerhöhungen von nur bis zu 0,2 dB im Tageszeitraum und 0,1 dB im Nachtzeitraum. An der Zeunerstraße liegen im Analyse- und Prognosefall Beurteilungspegel von bis zu 73,6 dB(A) tags und 64,7 dB(A) nachts vor.

Auch marginale Lärmerhöhungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen, wenn die Lärmbelastung ihrerseits bereits von so hoher Intensität ist, dass sie sich dem Grad der Gesundheitsgefährdung nähert oder diesen erreicht. Es ist davon auszugehen, dass der aus grundrechtlicher Sicht kritische Wert in Wohngebieten bei einer Gesamtbelastung oberhalb der Werte von 70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts beginnt und dass für Gebiete, die auch dem

Wohnen dienen, die verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle bei Mittelungspegeln von 70 bis 75 dB (A) tags zu ziehen ist.

Diese Werte werden an der Bredeneyer Straße (Sackgasse) und an der Redtenbacher Straße auch nach Umsetzung des Bauvorhabens nicht überschritten. Für die weiteren Immissionsorte an der Bredeneyer Straße liegen aber bereits im Analysefall nicht nur Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sondern auch solche der Werte von 70 dB(A) im Tageszeitraum und 60 dB(A) im Nachtzeitraum vor. Mit der Planung ergeben sich hier weitere Erhöhungen von bis zu 0,4 dB im Tageszeitraum und von bis zu 0,1 dB im Nachtzeitraum. Die Beurteilungspegel liegen bei Realisierung der Planung bei 66,0-73,9 dB(A) tags und 61,2-68,3 dB(A) nachts.

Im Bebauungsplan sind für die geplante Bebauung aktive und passive Maßnahmen festgesetzt, die in Kapitel VI.1.9 erläutert und dargestellt sind.

Verschattung

An einigen Bestandsgebäuden im Umfeld des Plangebietes ändern sich durch das im Plangebiet vorgesehene Wohn- und Geschäftshaus die Besonnungsverhältnisse, da das geplante Gebäude in der Länge und Höhe im Vergleich zur heutigen Bebauung im Plangebiet größer dimensioniert ist.

Zur Beurteilung der Verschattung von Gebäudefassaden gibt es keine rechtlich verbindlichen Beurteilungskriterien. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass in üblichen Fällen eine ausreichende Belichtung / Besonnung von Wohnräumen gegeben ist, wenn die Abstandsflächen nach Landesbauordnung eingehalten werden. Um die Auswirkungen durch zunehmende Verschattung im Detail beurteilen zu können, wurde im Verfahren eine Studie (Bredeneyer Straße Essen: Studie zu den Auswirkungen der Planung auf die Besonnung / Verschattung der umliegenden Wohnbebauung Blendungsuntersuchung zur Tiefgarageneinfahrt, Peutz Consult, Düsseldorf, 19.11.2014) erstellt. Die Bewertung der Auswirkungen erfolgte in dieser Studie nach den Empfehlungen von Teil 1 der DIN 5034. Diesen Empfehlungen zufolge sollte für Wohngebäude eine minimale Besonnungsdauer der Fassaden zur Tagundnachtgleiche (21. März bzw. der 23. September) von 4 Stunden in der Fensterebene erreicht werden. Dieses Kriterium sollte für mindestens einen (Wohn-) Raum je Wohnung erfüllt sein. Für Arbeitsräume sind keine Anforderungen definiert. Falls auch in den Wintermonaten eine ausreichende Besonnung gewünscht ist, wird für den Stichtag 17. Januar für mindestens einen Wohnraum je Wohnung eine Besonnungsdauer von 1 Stunde vorgeschlagen. Als Besonnungsdauer wird die Summe der Zeitintervalle definiert, während der Sonnenstrahlen bei einer Sonnenhöhe von mindestens 6° in den Raum einfallen können. Als Nachweisort ist in der DIN 5034 die Fenstermitte auf Fassadenebene definiert. Das bedeutet, dass für die Bewertung der Besonnung der Fassade unerheblich ist, ob die Fenster genau in Fassadenebene oder leicht zurückversetzt in der Fassade angeordnet sind. Daher bezieht sich die vorliegende Untersuchung auf die Fassadenebenen der Gebäude.

Die Verschattungsstudie wurde auf Basis von dreidimensionalen Simulationsmodellen erstellt, in denen die geplante wie auch die im Umfeld bestehende Bebauung Berücksichtigung fand.

1. Ergebnisse der Studie zur Besonnungssituation zur Tagundnachtgleiche

Die Empfehlungen der DIN 5034 (Teil 1) sind an allen Gebäuden an der kleinen Bredeneyer Straße (Bredeneyer Straße 116 bis 124) eingehalten. An den Fassaden der Gebäude Bredeneyer Straße 107 und 109 (östlich des Plangebietes) ergibt sich eine Unterschreitung der DIN-Empfehlung von bis zu 1,25 Stunden im Erdgeschoss und dem ersten Obergeschoss und maximal 0,75 Stunden in den weiteren Obergeschossen. Ebenfalls ist eine Unterschreitung am Gebäude Bredeneyer Straße 103 festzustellen, welche jedoch nicht ausschließlich durch das geplante neue Gebäude hervorgerufen wird, sondern zu einem Großteil durch die Verschattung über das Nachbargebäude Bredeneyer Straße 107 entsteht.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass an allen Fassaden in der Nachbarschaft mindestens 2,75 Stunden direkte Besonnung festzustellen sind. Der Anteil der Fassadenflächen, welche die Anforderungen der DIN 5034 (Teil 1) vollständig erfüllen, liegt bei ca. 85 %.

2. Ergebnisse der Studie zur Besonnungssituation im Winter (Stichtag 17. Januar)

Die Empfehlungen der DIN 5034 (Teil 1) von einer Stunde Besonnung pro Tag sind an großen Teilen der Gebäude (kleinen) Bredeneyer Straße 118 bis 124 stark unterschritten. Dies ist auf den niedrigen Sonnenstand im Winter zurückzuführen, wodurch das seitlich einfallende Licht in die kleine Bredeneyer Straße stark minimiert wird.

Die Studie ergab darüber hinaus, dass auch wenn die geplante Gebäudehöhe um ein Geschoss reduziert wäre, immer noch eine Beeinträchtigung der Fassaden gegeben wäre, welche zumindest die Vollgeschosse der benachbarten Gebäude am Stichtag 17. Januar in der kleinen Bredeneyer Straße betreffen würde.

Über die weitere Betrachtung der Sonnenbewegung zwischen den Norm-relevanten Tagen ist festzustellen, dass die immer höher steigende Sonne bereits nach wenigen Wochen zu einem starken Rückgang der Fassadenverschattung führt, welche sich bis zum beurteilungsrelevanten Stichtag zur Tag- und Nachtgleiche vollständig auflöst.

Alle anderen potenziell betroffenen Fassaden erreichen die Normempfehlung für den 17. Januar vollständig.

3. Besonnungssituation im Sommer (Sommersonnenwende)

Die Verschattungssituation für den Sommer ist nicht normrelevant und ist in der Studie als zusätzliche Information ermittelt worden. Demzufolge ist im Sommer keine Beeinträchtigung der Nachbarfassaden festzustellen.

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu der Feststellung, „dass bei Realisierung der derzeitigen Planung an mehreren Fassaden der benachbarten Gebäude die Anforderungen der DIN 5034, Teil 1 bzgl. direkter Besonnung nicht gänzlich eingehalten werden.“ In Bezug auf den beurteilungsrelevanten Stichtag der Tagundnachtgleiche ist ergänzend ausgeführt, dass die Beeinträchtigungen, also die Unterschreitung der empfohlenen Besonnungszeiträume, für die verdichtete Bebauung im innerstädtischen Kontext üblich und bei vergleichbar dichter Bebauung insbesondere in den unteren Geschossen häufig nur geringere direkte Besonnungszeiten erreicht werden. Die Beurteilungsrelevanz der flächigen Unterschreitungen der empfohlenen Besonnungsdauer im Winter ist insbesondere in Hinblick auf den freiwilligen Charakter des Beurteilungstages als nur gering bewertet.

Lichtimmissionen

Die geplante Ein- und Ausfahrt aus der Tiefgarage entsteht an der nordwestlichen Ecke des Neubaus leicht schräg in Fahrtrichtung der kleinen Bredeneyer Straße. Die Parkgaragenausfahrt ist mit ca. 13 % Gefälle geplant. Eine Beeinträchtigung der Nachbarfassaden über die üblichen durch den allgemeinen Straßenverkehr verursachten Lichtimmissionen hinaus, ist beim Verlassen der Tiefgarage durch die aufwärts gerichteten Scheinwerfer möglich. Wegen der Ausrichtung der Tiefgaragenausfahrt kann die Beeinträchtigung nur die der Fassaden der Gebäude Bredeneyer Straße 122 und 124 betreffen, da die Fahrzeuge beim Verlassen der Tiefgarage und Einschwenken auf die kleine Bredeneyer Straße bereits wieder waagrecht ausgerichtet sind.

Eine direkt anzuwendende Richtlinie zur Beurteilung der Lichtimmissionen von Tiefgarageneinfahrten gibt es nicht.

Zur Beurteilung möglicher Blendeinwirkungen auf die bestehende gegenüberliegende Bebauung wurde zunächst geprüft, wie viele ausfahrende Fahrzeuge im relevanten Nachtzeitraum von 22 Uhr bis 6 Uhr zu erwarten sind. Im konkreten Fall sind gemäß Zahlenschlüsseln der Parkplatzlärmstudie von 2007 des Bayerischen Landesamt für Umwelt für eine Beurteilung im Nachtzeitraum von 22 Uhr bis 6 Uhr durchschnittlich 6 Fahrten anzunehmen, die Lichtimmiss-

sionen in den benachbarten Gebäuden erzeugen konnten. Hiervon finden durchschnittlich ca. 4 Fahrten in der Zeit von 22-23 Uhr statt.

Gemäß der geometrischen Gegebenheiten der Tiefgaragenausfahrt ist ein direktes Anleuchten der Fassade über einer Höhe von 4,20 m unwahrscheinlich. Somit ist eine mögliche Beeinträchtigung der Wohnräume im ersten Obergeschoss weitgehend ausgeschlossen. Lediglich die straßenseitig angeordneten Wohnräume im Erdgeschoss der vorab genannten Gebäude wären somit von den potenziellen Lichtimmissionen bei der Tiefgaragenausfahrt betroffen. Diese Räume sind gewerblich genutzt, was eine nächtliche Ruhestörung durch Lichtimmissionen ausschließt.

Zusammenfassend kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten „Beeinträchtigungen der Nachbarfassaden durch Lichtimmissionen im üblichen Rahmen für eine innerstädtische Bebauung“ liegen und „unter der Voraussetzung, dass die derzeitige Nutzung zukünftig nicht in Wohnnutzung gewandelt wird, (...) somit mit keiner Blendwirkung von Wohnräumen zu rechnen“ ist. Darüber hinaus ist die Anzahl der in der Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) durchschnittlich zu erwartenden Fahrbewegungen mit insgesamt 6 Fahrten (davon 4 Fahrten in der Zeit von 22 Uhr bis 23 Uhr) gering, so dass mögliche Blendungen in ihrer dementsprechend zu erwartenden geringen Häufigkeit hingenommen werden können.

B. Erholung und Freizeit:

Von der Realisierung des Vorhabens sind keine für die Naherholung bedeutsamen Flächen betroffen.

Die Auswirkungen des Vorhabens selbst auf das Schutzgut Mensch sind als nicht erheblich anzusehen. Die sehr hohe Vorbelastung durch Verkehrslärm im Bestand, die sich dem Grad der Gesundheitsgefährdung nähert oder diesen erreicht und durch das Vorhaben marginal weiter erhöht wird, erfordert jedoch eine besondere Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung und bei der Darlegung der abwägungserheblichen Aspekte.

In Hinblick auf die Besonnung von Wohnräumen der umgebenden Bebauung ist eine Unterschreitung der Empfehlungen der diesbezüglich einschlägigen DIN-Norm nachgewiesen worden. Die Unterschreitungen durch das Bauvorhaben, teilweise aber auch durch den Gebäudebestand, liegen allerdings in einem Umfang, wie er für innerstädtische Quartiere als nicht unüblich zu beurteilen ist.

3.2.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft (einschl. Artenschutz)

Durch die Realisierung des Vorhabens wird die gesamte aktuelle Biotopstruktur beseitigt und fast vollständig durch Gebäude und sonstige versiegelte Flächen ersetzt. In Anspruch genommen ist insbesondere eine ca. 1.200 m² große, derzeit nicht genutzte, Gartenfläche. Darüber hinaus ist in der Bredeneyer Straße (Stichstraße), also außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Verlust von drei Straßenbäumen zu erwarten.

In Hinblick auf die Belange des Artenschutzes gilt, dass die im Fachinformationssystem des LANUV gelisteten planungsrelevanten Tierarten im Plangebiet aus unterschiedlichen Gründen entweder nicht auftreten können oder aber durch das Vorhaben nicht in einer Weise betroffen sind, dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Außerdem gilt, dass die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen und somit auch alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten „planungsrelevanter Arten“ im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden und ökologisch funktionsfähig wären. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG liegt somit nicht vor.

Der Minderung von Eingriffsfolgen und der Kompensation der Eingriffe und Baumverluste dienen Maßnahmen im Plangebiet sowie plangebietsexterne Maßnahmen.

Plangebietsinterne Maßnahmen:

In Hinblick auf die Begrünung von Flachdächern ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB folgende textliche Festsetzungen getroffen:

„Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, 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.“

Begründung: Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation, der Regenwasserversickerungsanlage oder dem nächsten Vorfluter zufließt.

Plangebietsexterne Maßnahmen:

Außerhalb des Plangebietes, aber unmittelbar daran angrenzend, sind in der Bredeneyer Straße (Sackgasse) mindestens drei Straßenbäume in einem Abstand von mindestens 4 m von Gebäuden als Ersatz für die drei entfallenden Straßenbäume zu pflanzen.

Des Weiteren sind teilweise aus dem städtischen Ersatzflächenpool P 42.21 „Obstwiese Fischlaker Höhe“ in Essen-Fischlacken eine bereits durchgeführte externe Ausgleichsmaßnahme zur Verfügung gestellt. Die Ausgleichsmaßnahme wirkt sich folgend positiv aus auf Schutzgüter: Die Ausgleichsmaßnahme dient insbesondere dem Bodenschutz und der Erholung durch Gliederung und Belebung des Landschaftsbildes. Ferner verbessert sie den Lebensraum insbesondere für Halboffenland- und Offenlandarten.

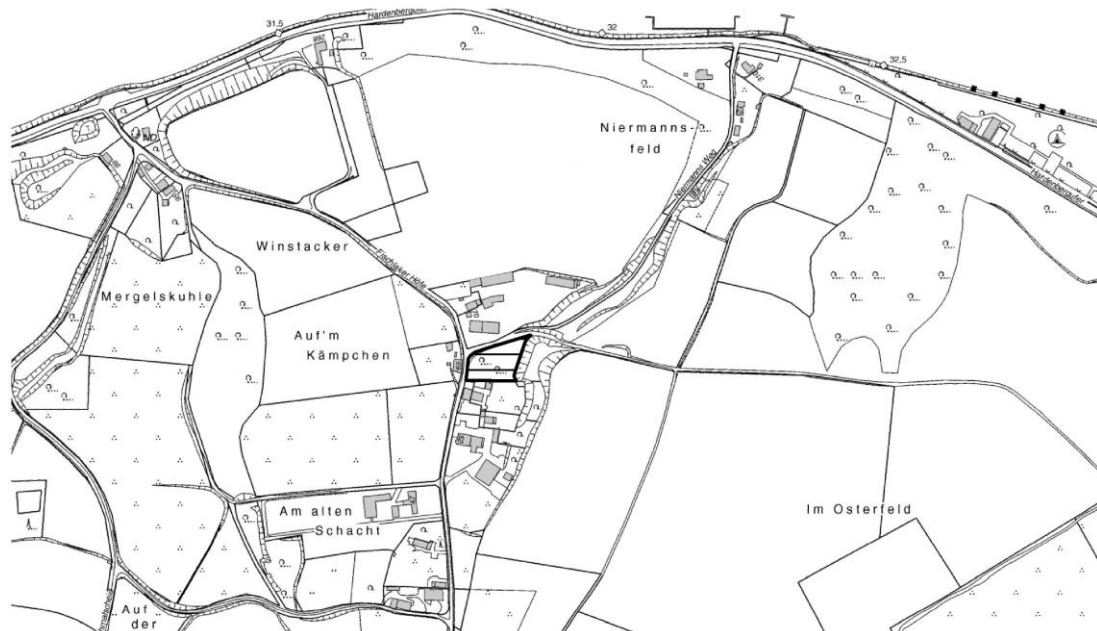


Abb. 3: Lageplan städtischer Ersatzflächenpool P 42.21 „Obstwiese Fischlaker Höhe“ (verkleinerter Maßstab)

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere sowie die Biologische Vielfalt sehr gering. Eingriffe im Sinne des BNatSchG wurden bilanziert und werden durch plangebietsinterne und -externe Maßnahmen vollständig ausgeglichen bzw. ersetzt. Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden nicht entstehen.

3.2.3. Schutzgut Boden

Durch die Errichtung neuer Gebäude und Verkehrsflächen erfolgt eine Versiegelung des Untergrundes, durch die alle Bodenfunktionen in diesen Bereichen verloren gehen. Betroffen ist ausschließlich Boden, der bereits deutliche nutzungsbedingte Veränderungen aufweist.

Im Plangebiet sind Auswirkungen durch ehemaligen oberflächennahen Bergbau nicht ausgeschlossen. Daher ist im Bebauungsplan eine entsprechende Kennzeichnung aufgenommen.

Maßnahmen, die speziell und vornehmlich dem Schutz oder der Entwicklung des Schutzgutes Boden dienen, sind nicht vorgesehen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden gering, da weit überwiegend bereits derzeit versiegelte Flächen betroffen sind.

3.2.4. Schutzgut Wasser

Durch die geplanten Baumaßnahmen entfällt eine kleine, früher gärtnerisch genutzte Fläche, auf der derzeit noch Niederschläge versickern und somit zur Grundwasseranreicherung beitragen.

Die Gefahr von größeren vorhabenbedingten Schadstoffeinträgen besteht nicht. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot zu erwarten.

Auswirkungen auf möglicherweise vom Grundwasser abhängige Biotope (insbesondere Quellen mit entsprechender Biozönose) sind nicht absehbar. Erhebliche Auswirkungen auf Gewässer, die durch Einleitungen von Regenwasser oder durch Abschläge aus dem Mischsystem hervorgerufen werden können, sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Maßnahmen, die speziell und vornehmlich dem Schutz oder der Entwicklung des Schutzgutes Wasser dienen, sind nicht vorgesehen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich anzusehen.

3.2.5. Schutzgut Luft

In Hinblick auf die Belastung mit Luftschadstoffen sind im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld keine wesentlichen Veränderungen im Vergleich zum derzeitigen Zustand zu erwarten. Die einschlägigen Maximalwerte sind für alle relevanten Schadstoffe eingehalten. Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen im Plangebiet besteht nicht.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass das durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu einer wesentlichen Veränderung der immissionsökologischen Situation führen könnte.

Maßnahmen, die speziell und vornehmlich dem Schutz oder der Entwicklung des Schutzgutes Luft dienen, sind nicht vorgesehen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden auch die Belange der Luftreinhaltung im Sinne der „Regionalen Maßnahmen“, R. 15 (Bauleitplanung) berücksichtigt und betrachtet. Insbesondere die Vermeidung von CO₂-Emissionen sowie die Nutzung aktiver und passiver Solarenergie wurden durch eine energetisch optimierte Planung mittels Anwendung des städtischen Leitfadens für eine energetisch optimierte Stadtplanung verfolgt. Grundsätzlich erfüllt der VEP alle energetischen Kriterien des Leitfadens und bieten gute Voraussetzungen zur Nutzung passiver und aktiver Solarenergie.

Die Anforderungen an den Klimaschutz werden wesentlich durch die heutigen und künftigen gesetzlichen Vorgaben bestimmt. Die darin verankerten technischen Anforderungen zur Reduzierung des Energiebedarfes eines Gebäudes sowie die Verwendung erneuerbarer Energien leisten den entscheidenden Beitrag zur Verbesserung der CO₂ Bilanz.

In der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (EnEV) werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergieverbrauch eines Gebäudes vorgeschrieben. Die am 01.10.2007 in Kraft getretene Verordnung, geändert Ende April 2009, wird mit der EnEV 2014, die am 1. Mai 2014 in Kraft tritt, erneut novelliert. Die EnEV 2009 hatte die energetischen Anforderungen für Neubauten im Vergleich zur vorhergehenden EnEV 2007 bereits um 30% verschärft. Die EnEV 2014 schreibt die EnEV 2009 fort und erhöht die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden um durchschnittlich 20 % und soll bis 2020 rechnerisch beinahe zu Nullenergiehäusern führen. Insofern ist für die Umsetzung der vorliegenden Planung mit einer Energieeffizienz zu rechnen, die den hohen gesetzlichen Anforderungen zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes unter Berücksichtigung des Wirtschaftlichkeitsgebotes Rechnung trägt. Weiterhin enthält das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) Verpflichtungen zur anteiligen Nutzung von erneuerbaren Energien bei der Wärmeversorgung von Gebäuden.

Die zur Verbesserung der Luftqualität angeregten „Lokalen Maßnahmen“ der Stadt Essen insbesondere die Begrünungsmaßnahmen (Maßnahme E 19) sind auch in diesem Bebauungsplanverfahren verfolgt und durch Festsetzungen unterstützt worden. Explizit die Festlegung im VEP (Dachbegrünungen) reduzieren die kleinklimatischen Defizite durch die höhere Versiegelung des Plangebietes gegenüber dem heutigen Zustand.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft als nicht erheblich anzusehen.

3.2.6. Schutzgut Klima (Klimaschutz und Klimafolgenanpassung)

Mit der Realisierung des Vorhabens geht eine ursprünglich gärtnerisch genutzte Fläche verloren, der innerhalb der ansonsten hoch verdichteten Bebauung jedoch keine besondere klimatische Bedeutung zukommt.

Durch die Bebauung gibt es keine Verschiebung der geländeklimatischen Charakteristika. Spezielle Maßnahmen unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sind somit nicht erforderlich.

Hinsichtlich des allgemeinen Klimaschutzes trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachbegrünung, die einen Beitrag zur Minderung stadtklimatischer Effekte leisten.

Mit einer energetisch optimierten Planung bezüglich der Hauptausrichtung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses nach Süden und der hohen Kompaktheit des Gebäudes (ausgenommen der hinter liegenden Bebauung) können sich positive Effekte auf das Klima ergeben. Darüber hinaus sind mit der beabsichtigten Bebauung Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien gegeben, wodurch zum einen fossile Brennstoffe eingespart und eine Mehrbelastung der Luft mit CO₂ vermieden werden kann.

Darüber hinaus sind bei der Neuerrichtung des geplanten Vorhabens mit der anzuwendenden Energie-Einspar-Verordnung und dem Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz die gesetzlichen Mindeststandards eingehalten.

Wie im Kapitel V.2.1 bereits beschrieben, trägt die Festsetzung zur Dachbegrünung oberhalb des Erdgeschosses auf den Flächen, die nicht für die Innenhofbebauung genutzt sind, zur Klimafolgenanpassung bei. Sie wirkt durch eine verzögerte bzw. zurückhaltende Einleitung von Niederschlagswasser und als Maßnahme gegen die Aufheizung der Bildung von Extremniederschlägen und / oder extremer Hitzebelastungen entgegen. Für die südlich angrenzenden Flächen kann diesbezüglich eine Aussage gemacht werden, dass gegenüber der heutigen

Vollversiegelung der Grundstücksflächen mit Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen ein Maß an unversiegelten Flächen realisiert wird, welches eine Versickerung von Niederschlagswasser begünstigt.

Mit der Umsetzung des Vorhabens ist gegenüber der Bestandsbebauung, vor allem in der Seitenstraße der Bredeneyer Straße aufgrund der Südlage und der geplanten Höhe und Länge des Gebäudes mit einer Zunahme der Verschattung dieser bestehenden Bebauung zu rechnen. Hierdurch können sich Einschränkungen des passiven und aktiven Solarenergienutzungspotenzials ergeben.

Die Anforderungen an den Klimaschutz werden wesentlich durch die heutigen und künftigen gesetzlichen Vorgaben bestimmt. Die darin verankerten technischen Anforderungen zur Reduzierung des Energiebedarfes eines Gebäudes sowie die Verwendung erneuerbarer Energien leisten den entscheidenden Beitrag zur Verbesserung der CO₂Bilanz.

In der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (EnEV) werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergieverbrauch eines Gebäudes vorgeschrieben. Die am 01.10.2007 in Kraft getretene Verordnung, geändert Ende April 2009, ist mit der EnEV 2014, die am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, erneut novelliert. Die EnEV 2009 hatte die energetischen Anforderungen für Neubauten im Vergleich zur vorhergehenden EnEV 2007 bereits um 30% verschärft. Die EnEV 2014 schreibt die EnEV 2009 fort und erhöht die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden um durchschnittlich 20 % und soll bis 2020 rechnerisch beinahe zu Nullenergiehäusern führen.

Insofern kann für die Umsetzung der vorliegenden Planung mit einer Energieeffizienz gerechnet werden, die den hohen gesetzlichen Anforderungen zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes unter Berücksichtigung des Wirtschaftlichkeitsgebotes Rechnung trägt. Weiterhin enthält das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) Verpflichtungen zur anteiligen Nutzung von erneuerbaren Energien bei der Wärmeversorgung von Gebäuden.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Energie und Klima als nicht erheblich anzusehen.
--

3.2.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Auswirkungen auf Sachgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu beurteilen wären, sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassend sind keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten, die dem Vorhaben grundsätzlich entgegenstehen.

3.2.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen werden indirekt durch die beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und beurteilt. Als Wechselwirkung ist zum Beispiel die - bezogen auf den gesamten Grundwasserleiter - geringfügige Veränderung der Grundwasserneubildung und des Grundwasserdargebotes durch die Zunahme des Versiegelungsgrades zu nennen.

Mit darüber hinausgehenden und für die Bewertung entscheidenden Wechselwirkungen ist nicht zu rechnen, da Auswirkungen möglicher sonstiger Bauvorhaben im weiteren Umfeld im Rahmen der dazu erforderlichen Plan- und Genehmigungsverfahren unter den dann geltenden Bedingungen zu bewerten sind.

3.3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Beim Verzicht auf die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (= Nullvariante) würde, soweit keine anderen städtebaulichen Ziele über einen Bebauungsplan verbindlich gemacht werden oder die Festsetzungen des gegenwärtig gültigen Bebauungsplans für den Bereich des brachliegenden Grundstückes im Plangebiet weiterhin keine Umsetzung finden (Festsetzungen: Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, Verkehrsfläche), voraussichtlich die derzeitige Biotop- und Nutzungsstruktur erhalten bleiben. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass das Baurecht, ein Gemeinschaftsstellplatz zu errichten, jederzeit ausgeübt werden könnte. Ferner würde die Tankstellenutzung fortbestehen.

3.4. Ergebnisse der Prüfung anderweitiger Planungsvarianten

Für das Bauleitplanverfahren wurden mehrere Varianten (in erster Linie die Kubatur der Bebauung betreffend) erarbeitet, die sich aber in Hinblick auf die Umweltbelange nicht wesentlich unterscheiden.

3.5. Übersicht über umweltrelevante Maßnahmen

Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Dem Schutz vor einer Beeinträchtigung der zukünftigen Wohnnutzung dienen Festsetzungen zum Lärmschutz.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen im Umfeld während der Bauphase werden im Rahmen der Realisierung ergriffen und sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes trifft der seit 1965 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 282 „Meisenburgstraße“ Festsetzungen. Im Wesentlichen sind dies allgemeine Wohngebiete (WA) mit GRZ von 0,3 bzw. 0,4, sowie eine große Gemeinschaftsstellplatzanlage, untergeordnet auch öffentliche Verkehrsfläche.

Zu unterscheiden sind gemäß Festsetzungen des B-Planes 282 folgende Teilbereiche:

1. Wohngebietsfläche längs der Bredeneyer Straße

Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ 0,3. Die Kartengrundlage zeigt, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Überbauung bzw. Versiegelung weit über den nach BauNVO zulässigen 45 % vorhanden war. Änderungen in der Bausubstanz zeigen, dass nach Aufstellung des Bebauungsplanes Veränderungen im Gebäudebestand vorgenommen wurden. Es ist daher davon auszugehen, dass die heute nahe 100 % liegende bauliche Ausnutzung in späteren Baugenehmigungsverfahren bestätigt wurde.

2. Wohngebiet an der Zeunerstraße

Festgesetzt ist ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4. Tatsächlich vorhanden sind ein Wohngebäude mit Nebenanlagen sowie eine Tankstelle. Die Versiegelung liegt bei nahe 100 %. Auch in diesem Bereich ist davon auszugehen, dass es sich um vor dem Hintergrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes 282 genehmigte Nutzungen handelt.

3. Gemeinschaftsstellplatzanlage und öffentliche Verkehrsfläche Zeunerstraße/Bredeneyer Straße

Die Festsetzungen sind ohne weitere Differenzierung vorgenommen worden. Das Gebäude Bredeneyer Straße 130 ist mit den noch heute vorhandenen Gebäudegrenzen verzeichnet, jedoch mit einer Gemeinschaftsstellplatzanlage überplant. Die Stellplatzanlage hat eine Größe von ca. 1.480 m², die Verkehrsfläche von ca. 60 m².

Unter der Annahme, dass alle vorhandenen Nutzungen genehmigt sind, werden in den beiden festgesetzten Wohngebieten keine naturhaushaltlichen Verschlechterungen eintreten, der Grad der Versiegelung wird gleich bleiben oder sich verringern. Eingriffe in Natur und Landschaft sind somit de facto nicht zu erwarten. Diese beiden Teilflächen werden daher nicht in die Bilanzierung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bredeneyer Straße / Zeunerstraße“ aufgenommen. Die Bilanz beschränkt sich auf die Fläche der Gemeinschaftsstellplatzanlage und der öffentlichen Verkehrsflächen (insgesamt ca. 1.540 m²).

Da der rechtskräftige Bebauungsplan bereits eine überwiegend flächendeckende bauliche Nutzung in der Bilanzierungsfläche ermöglicht, sind die über die Ausnutzung des Planungsrechtes noch hinausgehenden Eingriffe zu ermitteln, denn nur diese ziehen einen Kompensationsbedarf nach sich.

Für die Bilanzierung ist davon ausgegangen worden, dass auch eine Stellplatzanlage nach den städtebaulichen Vorstellungen von 1965 einen gewissen Grünanteil aufgewiesen hätte. Dieser ist mit 10 % angenommen, woraus sich ein Grünflächenanteil von ca. 150 m² ergibt. Ziergrünflächen gehen gemäß "Essener Modell" mit 7 Punkten in die Bilanz ein. Da die Neubebauung innerhalb der Bilanzierungsfläche voraussichtlich keine Grünanteile mit Bodenschluss belässt, beträgt der Kompensationsbedarf nach Essener Modell maximal 1.050 Punkte. Dabei wird vorausgesetzt, dass die gemäß städtebaulichem Konzept vorgesehenen Dachgärten nicht bilanztechnisch angerechnet sind, sondern als Minderungsmaßnahmen aufzufassen sind.

Das Defizit von 1.050 Punkten entspricht bei einer mittleren Wertsteigerung von 11 Punkten einem Flächenbedarf von ca. 95,5 m². Der Ausgleich erfolgt über das Ersatzflächenpool der Stadt Essen und ist über den Durchführungsvertrag geregelt und verbindlich gemacht.

4. Methodik der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Der Umweltprüfung liegen die in Kapitel VI.4.2 verzeichneten Gutachten zugrunde, die jeweils auf Grundlage aktueller fachlicher Anforderungen erstellt und durch die jeweils zuständigen Fachämter geprüft wurden. Es wurden dazu die neuesten jeweils verfügbaren Datengrundlagen verwendet bzw. dort, wo die Datengrundlagen nicht hinreichend waren, ergänzende Erhebungen vorgenommen. Die Prognose-Modelle für die immissionsökologischen Fragestellungen sind in dem diesbezüglichen Gutachten genauer erläutert. Unter Zugrundelegung der Aussagen in den verzeichneten Gutachten ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung der im Rahmen der Planung zu behandelnden Fragestellungen.

5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Monitoring der Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird vorrangig im Rahmen der Fertigstellung des Vorhabens im Sinne einer Vollzugskontrolle/Abnahme der vorgesehenen Verringerungs- sowie Gestaltungsmaßnahmen gem. Zuständigkeitsregelung innerhalb der Stadtverwaltung durchgeführt.

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.

Darüber hinausreichende spezielle Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

6. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Kurzbeschreibung des Vorhabens

Es ist die Errichtung eines Wohn-Geschäftsgebäudes und weiterer Bebauung geplant.
Der weit überwiegende Teil des Verfahrensgebietes ist bereits aktuell baulich genutzt.

Beschreibung der Umwelt	
Das Plangebiet ist bereits derzeit weit überwiegend versiegelt (Gebäude und meist private Verkehrsflächen). Nur in flächenmäßig geringem Umfang ist eine derzeit nicht in Nutzung befindliche Gartenfläche betroffen. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend stocken in öffentlichem Straßenraum drei Linden, deren Kronen in das Plangebiet hineinragen.	
Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung und geplanter Umfang der Kompensationsmaßnahmen	
Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch (Gesundheit und Erholung)	Im Plangebiet werden die Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen durch bauliche Maßnahmen eingehalten werden. Durch die Realisierung des Vorhabens werden sich keine wesentlichen Veränderungen an der bestehenden Lärmbelastung ergeben. Die Zunahme der Lärmbelastung bleibt unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle. Auch der geringe Anstieg von Verkehrs- und Lärmbelastung in den Wohngebieten im Umfeld ist jedoch aufgrund der bereits bestehenden sehr hohen Belastung im Rahmen der Abwägung zu bewerten. In Hinblick auf die Häufigkeit einer direkten Besonnung der bestehenden Wohnnutzungen im Umfeld wurde eine Unterschreitung der Empfehlungen der einschlägigen DIN-Norm festgestellt. Die Unterschreitungen liegen allerdings in einem Umfang, wie er für verdichtete Siedlungsbereiche im innerstädtischen Kontext häufig anzutreffen ist. Es sind durch das Vorhaben an sich keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.
2. Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Stadt- und Landschaftsbild	Das Plangebiet ist fast ausschließlich durch Flächen mit sehr geringer ökologischer Bedeutung eingenommen. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung mit Kartierungen hat ergeben, dass keine Beeinträchtigungen sog. „planungsrelevanter Arten“ zu befürchten ist. Das Landschaftsbild wird durch die Neubebauung nicht verändert. Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch plangebietsinterne wie -externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.
3. Schutzgut Boden	Im Plangebiet sind weit überwiegend versiegelte Flächen betroffen, daneben in untergeordnetem Umfang auch eine unversiegelte Fläche auf der der Boden bereits eine erhebliche Überformung (Auffüllung mit Bodenaushub, Anteile von Aschen und Schlacken) aufweist. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.
4. Schutzgut Wasser	Oberflächengewässer sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Negative Auswirkungen auf das Grundwasser oder durch das Grundwasser geprägte Biotope sind nicht zu erwarten. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen absehbar.
5. Schutzgut Luft	Durch die Realisierung werden sich keine wesentlichen Veränderungen der lufthygienischen Verhältnisse ergeben. Eine bedenkliche Anreicherung von Luftschadstoffen ist nicht zu erwarten. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen absehbar.
6. Schutzgut Energie und Klima	Das Plangebiet ist durch seine Lage innerhalb raumgreifender Siedlungsflächen mit teilweise hoher Verdichtung geprägt und erbringt keine lufthygienisch-klimatischen Leistungen für benachbarte Flächen. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen absehbar.
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Im Plangebiet gibt es keine im Rahmen der Umweltprüfung zu beurteilenden Kultur- oder Sachgüter. Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Erhebliche (und bei der Beurteilung der schutzgutbezogenen Beurteilung der Auswirkungen nicht berücksichtigte) Wechselwirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)	
Beim Verzicht auf die geplanten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes würde wahrscheinlich die aktuelle Nutzung bestehen bleiben, soweit keine anderen städtebaulichen Ziele über einen Bebauungsplan verbindlich gemacht oder die Festsetzungen des gegenwärtig gültigen Bebauungsplans umgesetzt werden.	

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten Für das Plangebiet wurden verschiedene städtebauliche Varianten erarbeitet, die sich aber in Hinblick auf die Umweltbelange nicht grundlegend unterscheiden.
Methode der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung Es traten keine grundsätzlichen Schwierigkeiten auf.
Maßnahmen zur Überwachung Spezielle Maßnahmen zur Überwachung sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht vorgesehen.

IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgt den allgemeinen Zielen der Stadtentwicklung, vorrangig ungenutzte oder untergenutzte Bauflächen innerhalb der Ortslagen zu entwickeln, bevor neue Siedlungsflächen in freier Landschaft in Anspruch genommen werden.

Durch die Planung sind z. T. brachliegende und z. T. ehemals gewerblich genutzte Flächen einer neuen, qualitativ hochwertigen Gestaltung zugeführt. Damit sind insbesondere auch nachstehende positive Effekte für den Gesamtraum verbunden:

- Verbesserung der Versorgungsfunktion im Stadtteil
- die Flächenumnutzung für die städtebauliche Entwicklung zeitgemäßer Wohnnutzungen,
- attraktives Wohnraumangebot für Bewohner aus dem Stadtteil, dem Stadtgebiet und auch für Zuwanderer,
- bessere Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen.

Diese Planungsziele entsprechen den maßgeblichen Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB. In die notwendige sach- und fachgerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange sind diese Ziele und Belange aufgrund der weitreichenden Effekte auch für die Gesamtstadt entsprechend gewichtet worden.

Demgegenüber kann die Umsetzung der Planungsziele insbesondere für die vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche zu Beeinträchtigungen führen. Als mögliche Beeinträchtigungen sind hier zunächst ein verstärktes Verkehrsaufkommen und damit verbundene Lärmemissionen zu nennen. Aber auch die Auswirkungen durch eine vermehrte Verschattung der bestehenden umliegenden Wohnbereiche bzw. die Beeinträchtigung durch mögliche Lichtblendungen sind in die Abwägung eingestellt worden.

Die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die Bebauung im Plangebiet sowie die Auswirkung der Erhöhung des Verkehrslärms in der Umgebung wurden mittels schalltechnischer Untersuchung ermittelt.

Auswirkungen des Verkehrslärms im Plangebiet:

Hierzu wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zwischen zwei Planfällen differenziert:

- Planfall 1 (PMF1) mit Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Einzelhandel im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Planfall 2 (PMF 2) mit Umsetzung des gesamten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Überbauung der Flurstücke 159 und 189 und einer mehrgeschossigen geschlossenen Bebauung entlang der Zeunerstraße.

Zur Umsetzung des Vorhabens gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan – ohne Aufteilung in Bauabschnitte – hat sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Für die Abwägung kann daher von einer vollständigen Umsetzung der Festsetzungen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ausgegangen und die Lärmsituation für diesen Fall begutachtet werden (Planfall 1). Für die einbezogenen Flächen (Flurstücke 159 und 189) trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan ebenfalls Festsetzungen, zu deren Umsetzung jedoch keine Verpflichtung besteht, so dass der Zeitpunkt der baulichen Umsetzung unbestimmt ist. Kurzfristig ist eine Realisierung nicht anzunehmen.

Daher ist Grundlage der Abwägung hinsichtlich der Lärmsituation unmittelbar nach der Realisierung des Vorhabens der Planfall 1. U.a. durch Festsetzungen zum passiven Lärmschutz trägt der Plangeber dafür Sorge, dass die Planung, in der allein der Planfall 1 berücksichtigt ist, abwägungsgerecht ist (siehe Kap. VI.1.9).

Trotzdem soll die Lärmsituation für einen Planfall 2, in dem angenommen wird, dass auch die Festsetzungen auf den einbezogenen Grundstücken realisiert sind, ebenfalls untersucht werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht für die einbezogenen Grundstücke einen Lückenschluss durch eine Riegelbebauung vor, der, sollte er realisiert werden, zu einer Verbesserung der Lärmsituation im Blockinnenbereich führen kann. Auch dies stellt das vorliegende Gutachten dar, da es Aussagen zur Lärmsituation im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu treffen hat.

Verkehrslärmbelastung des Plangebiets (Planfall 1)

Zunächst soll auf den Planfall 1 eingegangen werden (zur Belastungssituation s. Kap. VI 1.9 und VIII.3).

Für die Immissionsorte an den straßenabgewandten Seiten des Neubaus liegen an den wesentlichen Immissionsorten Beurteilungspegel von 50-60 dB(A) im Tageszeitraum und 42-50 dB(A) im Nachtzeitraum vor.

Für die städtebauliche Abwägung ist die Gegenüberstellung mit den Orientierungswerten der DIN 18005 von Bedeutung. Hierzu ist das Plangebiet hinsichtlich seiner immissionsschutzrechtlichen Schutzwürdigkeit einzustufen. Nach Maßgabe der DIN 18005 und ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung ist es dabei abwägungsgerecht, einem allgemeinen Wohngebiet nur das Lärmschutzniveau eines Mischgebietes zuzuerkennen, wenn das Wohngebiet durch Schienen- und Straßenverkehrslärm beträchtlich vorbelastet ist und der Bebauungsplan passiven Lärmschutz vorsieht.

So ist die Lage hier. Die erhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm wurde bereits dargestellt und durch passive Lärmschutzmaßnahmen begegnet (siehe Kap. VI.1.9). Es ist daher jedenfalls abwägungsgerecht, das Plangebiet, das auch und in den Obergeschossen vornehmlich dem Wohnen dient, hinsichtlich seiner immissionsschutzrechtlichen Schutzwürdigkeit entsprechend einem Mischgebiet einzustufen. Es bedarf insofern zur Feststellung des Lärmschutzniveaus keiner vertieften Analyse der zulässigen Nutzungsarten im VEP-Bereich, für den kein Baugebiet nach der BauNVO festgesetzt wird.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete sind an der Zeunerstraße um bis zu 15,4 dB tags und 15,2 dB nachts, an der Sackgasse Bredeneyer Straße bis zu 11,8 bzw. 11,9 dB im Tages-/Nachtzeitraum und an der Bredeneyer Straße um bis zu 8,4 dB tags und 13,5 dB nachts überschritten.

An den schallabgewandten Seiten der Blockrandbebauung sind die Werte größtenteils eingehalten. Überschreitungen von bis zu 1,7 dB tags und 0,9 dB nachts beziehen sich auf zwei Immissionsorte.

Für die Innenhofbebauung ergeben sich an der Nord-, Ost- und Südfassade mit Beurteilungspegeln von bis zu 59,2 bzw. 49,4 dB(A) tags bzw. nachts keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte. An der Westfassade sind Beurteilungspegel von 65,9 dB(A) im Tageszeitraum und 56,0 dB(A) im Nachtzeitraum zu erwarten. Entsprechend ergeben sich Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte von bis zu 6 dB im Tages- und Nachtzeitraum.

Es wird nicht verkannt, dass es in einer solchermaßen lärmvorbelasteten Situation erheblicher überwiegender Abwägungsbelange bedarf, um ein Vorhaben mit überwiegender Wohnnutzung abwägungsgerecht planen zu können. Insbesondere gilt dies für die Abwägungsdirektive

des § 50 BImSchG, wonach bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden.

Die überwiegenden Abwägungsbelange können aber gerade für die Planung geltend gemacht werden, denn die Durchsetzung des Trennungsgrundsatzes stößt auf Grenzen.

So soll nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, wobei in diesem Zusammenhang unter anderem die Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung besonders hervorgehoben werden. In dicht besiedelten Gebieten wie Essen-Bredeney ist es nicht möglich, allein durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen Straßen schädliche Umwelteinwirkungen auf auch zum Wohnen dienende Gebiete zu vermeiden. Gerade in diesen Gebieten kann jedoch ein berechtigtes Interesse bestehen, neue Baugebiete auszuweisen, um eine Abwanderung der Bevölkerung in ländliche Gebiete zu verhindern. So gilt Bredeney innerhalb von Essen als beliebter, weil mit überdurchschnittlich guter Bausubstanz, Nähe zu Naherholungsgebieten und besonders guter Verkehrsanbindung ausgestatteter Stadtteil. Es ist daher bedeutsam, an der für den Stadtteil markanten Stelle des Plangebiets ein richtungsweisendes Vorhaben zu entwickeln, statt einen städtebaulichen Missstand zu akzeptieren. Aufgrund der Umgebungsnutzung drängt sich hier Wohnnutzung geradezu auf.

Die Rechtsprechung akzeptiert gerade, dass ein gewichtiges städtebauliches Interesse daran bestehen kann, einen vorhandenen Ortsteil zu erweitern und damit dessen Infrastruktur (ÖPNV, soziale Einrichtungen etc.) mit zu nutzen. Auch das legitime Interesse, die Grundstücke zu beplanen, die im Regionalen Flächennutzungsplan für Wohnnutzung ausgewiesen sind, ist zu berücksichtigen.

Welche Lärmbelastung einem auch zum Wohnen dienenden Gebiet zugemutet werden darf, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten sind, desto gewichtiger müssen allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern. Wird bei der Ausweisung neuer Baugebiete in einem bislang praktisch unbebauten Bereich Wohnnutzung auch am Rand des Gebiets zugelassen, obwohl dort die Orientierungswerte um 10 dB(A) und mehr überschritten sind, folgt daraus nach höchstrichterlicher Rechtsprechung nicht per se, dass die Grenzen gerechter Abwägung überschritten sind. Da es sich im vorliegenden Fall nicht um einen bislang unbebauten Bereich, sondern gerade um eine Nachverdichtung auf von Wohnnutzung umgebenen Grundstücken in einem attraktiven Stadtteilzentrum handelt, ist hier mithin erst Recht nicht eine Überschreitung der Grenzen gerechter Abwägung per se anzunehmen.

Jedenfalls, so die höchstrichterliche Rechtsprechung, wenn im Innern der Gebäude durch die Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet wird, kann es im Ergebnis mit dem Gebot gerechter Abwägung vereinbar sein, Wohngebäude an der lärmzugewandten Seite des Gebiets auch deutlich über den Orientierungswerten liegenden Außenpegeln auszusetzen. Es sind Festsetzungen zu baulichen Maßnahmen zum passiven Lärmschutz getroffen. Ein weiterer wichtiger Abwägungsgesichtspunkt sind daher die ergänzenden baulichen, betrieblichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, die dafür sorgen, dass keine ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen. Diese sind im Durchführungsvertrag geregelt (näher zu den passiven Lärmschutzmaßnahmen in Kap. VI.1.9).

Insbesondere kann in die Abwägung eingestellt werden, dass durch eine geschlossene Riegelbebauung die rückwärtigen Flächen derselben Grundstücke und gegebenenfalls weitere Grundstücke wirksam abgeschirmt sind. Dies ist vorliegend im besonderen Maße durch die Wahl des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewährleistet. Der Vorhabenträger verpflichtet

sich im Durchführungsvertrag, das Vorhaben und hierbei insbesondere die Blockrandbebauung im Norden, Westen und Osten – die mögliche Fortsetzung der Blockrandbebauung auf den einbezogenen Grundstücken wird hier noch nicht berücksichtigt – ohne eine Einteilung in Bauabschnitte zu realisieren. Dadurch ist zwar keine vollständige, aber eine wirksame Lärmabschirmung des Innenhofs erreicht. Die Orientierungswerte sind hier nahezu an allen Immissionsorten erfüllt. Die marginalen Überschreitungen an zwei Immissionsorten nimmt die Stadt Essen dabei abwägend in Kauf.

Wie es die Rechtsprechung verlangt, ist in besonderer Weise darauf geachtet worden, dass auf der straßenabgewandten Seite der Grundstücke geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden. Hierfür wurde auf die Lärmsituation auf den geplanten Balkonen/Terrassen besonderes Augenmerk gerichtet.

Nach der Rechtsprechung kann dem Schutz vor Kommunikationsstörungen im Außenwohnbereich nicht der gleiche Stellenwert beigemessen werden, der ihm im Gebäudeinneren, dem eigentlichen Mittelpunkt privater Lebensgestaltung, zukommt. Das Wohnen im Freien ist nicht im gleichen Maße schutzwürdig, wie das an eine Gebäudenutzung gebundene Wohnen. Wegen des Fehlens der Lärm dämmenden Wirkung von Umfassungswänden besteht für den Außenwohnbereich generell eine höhere Lärmerwartung, so dass in der Rechtsprechung ein äquivalenter Dauerschallpegel $L_{eq} = 62 \text{ dB(A)}$ außen als Bewertungsgrenze und unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung von Kommunikationsstörungen als kritischer Toleranzwert gesehen wird.

Dieser Wert ist mit Festlegung weiterer Maßnahmen im Durchführungsvertrag gewährleistet, z. B. Wandscheiben an den Seiten der Balkone (siehe auch Kap. VI.1.9).

Gleiches gilt für die Hofbebauung, an deren Westfassade eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte prognostiziert ist. Auch hier können sich die Bewohner in andere Richtungen, insbesondere auf die begrünten Dachgärten im Norden und Süden, orientieren, die vom Schall abgeschirmt sind.

Es ist anzuerkennen, dass die Lärmsituation an dieser Stelle kaum Abwägungsspielraum bietet. So verlangt die Rechtsprechung, dass die Lärmbelastung einer Neubebauung unterhalb der Grenze zu Gesundheitsgefahren bleibt.

Wo diese Grenze exakt verläuft, bei der die Schwelle zur Gesundheitsgefahr erreicht bzw. überschritten wird, ist allerdings in der Rechtsprechung bislang nicht abschließend geklärt und dürfte – so die Rechtsprechung – auch schwerlich mit einem bestimmten dB (A)-Wert allgemeingültig zu umschreiben sein.

In Übereinstimmung mit der Rechtsprechung ist aber weiterhin davon auszugehen, dass der aus grundrechtlicher Sicht kritische Wert in Wohngebieten weiterhin bei einer Gesamtbelastung oberhalb der Werte von 70 dB (A) tags und 60 dB (A) nachts beginnt und dass für Gebiete, die – auch – dem Wohnen dienen, die verfassungsrechtliche Zumutbarkeitsschwelle bei Mittelungspegeln von 70 bis 75 dB (A) tags zu ziehen ist.

Die Festlegung, wo im vorliegenden Fall die Schwelle genau liegt, kann nicht erfolgen. Dennoch werden die von der Rechtsprechung zur Bewertung des Einzelfalls genannten Kriterien berücksichtigt. So ist einbezogen worden, dass das Plangebiet immissionsschutzrechtlich lediglich den Schutzanspruch eines Mischgebietes hat. Auch spricht die hohe Vorbelastung mit Verkehrslärm dafür, die Schwelle etwas höher innerhalb der von der Rechtsprechung definierten Spanne anzusetzen.

An den weitaus meisten Immissionsorten im Plangebiet werden die Werte an der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nicht erreicht. Doch werden an den zur Bredeneyer Straße gewandten Fassaden zwar tags die Werte nicht erreicht, doch nachts Werte oberhalb von 60 dB(A)

prognostiziert. Da die Werte jedoch 63 dB(A) nicht erreichen, spricht zunächst einiges dafür, dass die aufgrund der o.g. Kriterien im konkreten Fall zu ziehende Schwelle zur Gesundheitsgefahr nicht erreicht ist. Zudem wirken auch hier die o.g. passiven Schallschutzmaßnahmen sowie die schallabschirmende Riegelbebauung, die eine entsprechende Grundrissorientierung ohne Schlafräume zur Straßenseite zumindest ermöglicht, konfliktbewältigend. Daher wird dies als abwägungsgerecht planbar angesehen.

Am stärksten ist die Verkehrslärmbelastung des Vorhabens an der Zeunerstraße. Hier wird in den ersten Obergeschossen der Wert von 75 dB(A) tags, teilweise auch der von 65 dB(A) nachts überschritten. Zwar ist anzumerken, dass hier Wohnnutzung zugelassen ist, der Abwägungsspielraum voll ausgenutzt wird. Dennoch wiegen die o. g. Gründe für die Planung auch an dieser Stelle schwer, so dass die Wohnnutzung ermöglicht wird. Auch hier sind für die Planung die passiven Schallschutzmaßnahmen und die ruhigere straßenabgewandte Seite des Gebäudes ins Feld zu führen. Zudem sind für die Fassaden an der Zeunerstraße besonders effektive Schallschutzgrundrisse mit einem vorgelagerten Laubengang geprüft und für geeignet erachtet worden. Daher ist die Errichtung des Gebäudes mit Laubengängen an der Zeunerstraße festgelegt und in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen worden. Darüber hinaus sind weitere technische und betriebliche Maßnahmen des passiven Schallschutzes in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen sind getroffen und auch in den Durchführungsvertrag aufgenommen worden.

Indes sind gerade aufgrund der Lärmbelastung an diesen Stellen Spielräume hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eröffnet worden, obwohl es sich um einen Vorhaben- und Erschließungsplan handelt. In dem Wohn- und Geschäftshaus ist laut den planungsrechtlichen Festsetzungen zu einem gewissen Anteil auch Büronutzung zulässig. Die Plangeberin bedient sich dabei einer Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB und trifft konkretisierende Regelungen im Durchführungsvertrag (siehe dazu näher in Kap. VI.1.9). Die Möglichkeit, festsetzungsgemäß auch Büronutzung zu etablieren, ist gerade mit Blick auf die hohe Lärmbelastung an der Zeunerstraße aufgenommen worden. Zur Minderung der Lärmbelastung stehen kurz- und mittelfristig auch keine Maßnahmen aus der Lärminderungsplanung in Vorbereitung.

Insgesamt stellt sich die Planung des Vorhabens in Hinblick auf seine Verkehrslärmbelastung als abwägungsgerecht dar.

Verkehrslärmbelastung des Plangebiets (Planfall 2)

Dies gilt umso mehr, bezieht man Planfall 2 ein. Der Lückenschluss auf den einbezogenen Grundstücken führt zu einer geschlossenen Blockrandbebauung. Damit ist, was das Lärmgutachten näher ausführt, die Lärmabschirmung im Innenhof deutlich besser. Sowohl die Innenhofbebauung als auch die nach innen gerichteten Fassaden des Blockrands profitieren von einem lückenlosen Schallschirm. Dadurch ergeben sich Lärmwertverbesserungen teilweise im zweistelligen dB(A)-Bereich.

Zwar ist anzumerken, dass der Lückenschluss lediglich Gegenstand einer Angebotsplanung ist und die Realisierung des Vorhabens auch ohne den Lückenschluss abwägungsgerecht sein muss und ist (siehe soeben). Dennoch kann zumindest nachrangig und langfristig in der Abwägung berücksichtigt werden, dass planerische Grundlagen für eine Verbesserung der Lärmsituation geschaffen werden.

Für die Lärmbelastung der Bebauung auf den einbezogenen Grundstücken selbst gilt dagegen das oben für die im Vorhabenbereich befindlichen Fassaden an der Zeunerstraße Gesagte ebenso, da hier Werte bis 75,7 dB(A) tags erreicht werden.

Verkehrslärmbelastung in der Umgebung des Plangebiets

Des Weiteren ist auf die Verkehrslärmbelastung der Umgebung des Plangebiets einzugehen. Die Umgebung ist – wie dargestellt – von einer starken Vorbelastung geprägt.

Die Bebauung im Plangebiet führt nur zu einer geringen Erhöhung, die sich folgendermaßen darstellt. Mit Umsetzung des Bauvorhabens ergeben sich an den Fassaden der Bredeneyer Straße (Sackgasse) Erhöhungen der Beurteilungspegel von bis zu 0,8 dB, so dass Beurteilungspegel von 62,5–68,8 dB(A) zu erwarten sind.

Für die weiteren Immissionsorte im Umfeld, entlang der Bredeneyer Straße ergeben sich Erhöhungen der Beurteilungspegel von bis zu 0,4 dB. Im Bestand liegen Beurteilungspegel zwischen 66,0–73,9 dB(A) vor. Nach Umsetzung des Bauvorhabens ergeben sich Beurteilungspegel von 66,1–74,1 dB(A).

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für die Gebäude in der Umgebung des Plangebiets (größtenteils WA) sind bereits im Bestand deutlich überschritten. Die Erhöhung im Prognoseplanfall bewegt sich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle.

Auch marginale Lärmerhöhungen sind jedoch in der Abwägung zu berücksichtigen, wenn die Lärmvorbelastung ihrerseits bereits von so hoher Intensität ist, dass sie sich dem Grad der Gesundheitsgefährdung nähert oder diesen erreicht. Dann ist abwägend zu prüfen, ob Erhöhungen überhaupt hingenommen werden können, auch wenn sie in der Relation zur bereits gegebenen Vorbelastung an sich nur marginal sind, bzw. ob sie jedenfalls dann noch als zumutbar gewertet werden können, wenn zugleich die Auswirkungen in gewissem Umfang kompensiert werden.

An Immissionsorten, an denen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angenähert oder erreicht werden, trägt das Vorhaben zu diesen Pegeln nur tags bis 0,3, in einem Fall 0,4 dB(A) bei, nachts allenfalls 0,1 dB(A). Zudem bewegen sich die Belastungen im Bestand um 70 dB(A) tags, also am unteren Rand der Spanne, innerhalb derer die Schwelle zur Gesundheitsgefahr anzusetzen ist. Nur an einem Immissionsort liegt die Belastung durch eine Steigerung von 0,2 dB(A) durch das Vorhaben dann bei 74,1 dB(A). Dieser Immissionsort liegt an der Kreuzung Bredeneyer Straße/Bredeneyer Kreuz und ist deren Lärmbelastung ausgesetzt.

Bei den Immissionsorten handelt es sich überwiegend um Schutzobjekte, denen der Schutzmaßstab eines allgemeinen Wohngebiets zuerkannt wurde. Mit den genannten Werten bis zu 74 dB(A) wird der "kritische Toleranzwert" zwar bereits überschritten, er liegt aber noch innerhalb des Spektrums von 70 bis 75 dB(A), in dem sich nach der angeführten Rechtsprechung die Schwelle zur Gesundheitsgefahr bewegt. Hiervon ausgehend kann die im vorliegenden Fall in Rede stehende Erhöhung noch als zumutbar gewertet werden.

Es ist nämlich offensichtlich, dass bereits aufgrund der gegebenen Vorbelastung dieser Wohnungen hinreichender passiver Schallschutz erforderlich ist. Maßnahmen zum passiven Lärmschutz sind daher anzustreben. Insofern ist auf die städtische Lärminderungsplanung zu verweisen:

Diese sieht kurz- bis mittelfristig keine Maßnahme an der Zeunerstraße vor. Lärminderungsmaßnahmen (z.B. "lärmoptimierte Asphaltüberdecke") kommen nur dann in Betracht, wenn im Rahmen von Reparaturarbeiten eine Straße ertüchtigt wird. Die Zeunerstraße weist keinen Handlungsbedarf auf (guter Zustand).

Die Stadt Essen hat – der Umgebungslärmrichtlinie RL 2002/49 der Europäischen Union folgend – sich zum Ziel gesetzt, im gesamten Stadtgebiet schädliche Umweltauswirkungen durch Umgebungslärm zu vermeiden und zu vermindern. Die dafür aufgestellte Lärminderungsplanung dient als Grundlage für die Bestimmung von Maßnahmen, die zur Lärmvermeidung bzw. -minderung beitragen. Dazu gehört beispielweise auch die Ausstattung lärmintensiver Straßen mit lärmmindernder Asphaltüberdecke. Obwohl z. Z. solche Maßnahmen an den Straßen um das Plangebiet in absehbarer Zeit nicht vorgesehen sind, ist dennoch langfristig anzunehmen, dass entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden, die dazu beitragen, dass sich die Lärmsituation im Plangebiet und Umfeld verbessert.

Gewerbelärm:

Als Gewerbelärmquellen im Bestand sind die Tankstelle auf den in das Plangebiet einbezogenen Grundstücken sowie ein Restaurant mit Außengastronomie südlich des Plangebiets zu berücksichtigen. Die Tankstelle ist durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplant. Es ist davon auszugehen, dass die Folgenutzung jedenfalls nicht lauter als die Bestandsnutzung mit ihren vielfältigen Lärmquellen (Anfahrtsverkehr, Waschhalle, Staubsauger etc.) sein wird. Die Lärmsituation wird also bei Aufgabe der Tankstelle allenfalls besser. Daher wird insofern nur eine Bestandsbetrachtung durchgeführt; der „worst case“ ist hiermit behandelt.

Der geplante Einzelhandel, der den deutlich kleineren Einzelhandel im Plangebiet ersetzt, ist ebenfalls als Gewerbelärmquelle zu betrachten.

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden an allen Immissionsorten eingehalten, wobei bereits bestimmte Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt wurden. Die Umsetzung dieser Schallschutzmaßnahmen ist durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder Regelungen im Durchführungsvertrag gewährleistet. Für die erforderliche Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze zwischen der Außengastronomie und dem Plangebiet mit einer Höhe von 1,99 m über dem vorhandenen Gelände und einer Schalldämmung von 24 dB erfolgt eine Festsetzung. Das erforderliche Schalldämmmaß von 24 dB gilt auch für die Schallschutzwände an den Balkonen, die allerdings vordergründig aufgrund des Verkehrslärms aus der Zeunerstraße erforderlich sind. Weitere Regelungen sind im Durchführungsvertrag getroffen, etwa zu Öffnungszeiten und Anlieferfrequenzen des geplanten Vollsortimenters und zu der schallabsorbierenden Ausführung der Geschosdecke EG/1.OG unterseitig.

Verschattung

An den Bestandsgebäuden gegenüber der kleinen Bredeneyer Straße nimmt voraussichtlich durch das im Plangebiet vorgesehene Wohn- und Geschäftshaus die Verschattung zu, da das geplante Gebäude in der Länge und Höhe im Vergleich zur heutigen Bebauung im Plangebiet größer dimensioniert ist. Die höhere bauliche Ausnutzung des Plangebietes steht jedoch im Einklang mit der standortbezogenen Situation einer zentralen Lage im Stadtteil, in der eine verdichtete Bebauung verhältnismäßig ist. Um die Auswirkungen durch zunehmende Verschattung qualitativ erfassen und beurteilen zu können, wurde im Verfahren eine entsprechende Studie (Bredeneyer Straße Essen: Studie zu den Auswirkungen der Planung auf die Besonnung / Verschattung der umliegenden Wohnbebauung Blendungsuntersuchung zur Tiefgarageneinfahrt, Peutz Consult, Düsseldorf, 13.01.2015) durchgeführt. Zu den Ergebnissen vergleiche Kapitel VIII.3.2: Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.

Für die materiell-rechtliche Beurteilung der Zumutbarkeit einer Verschattung durch einen Baukörper gibt es keinen normativ verbindlichen Maßstab. Der DIN 5034-1 kommt mangels Vorliegens ausreichender Erkenntnisse zur biologischen Wirkung des Tageslichts eine verbindliche Vorgabe für die Bewertung der Verschattung nicht zu. Ebenso wenig wie nach der Rechtsprechung die Einhaltung der DIN 5034-1 ohne weiteres die Zumutbarkeit einer Verschattung begründet, ergibt sich im umgekehrten Fall allein aus ihrer Nichteinhaltung bereits die Unzumutbarkeit einer Verschattung.

Vielmehr beantwortet sich diese Frage nach den Umständen des jeweiligen Einzelfalls im Rahmen einer wertenden Gesamtbetrachtung. Aus dem Blickwinkel des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebots sind Verschattungseffekte aber regelmäßig hinzunehmen, wenn die landesrechtlichen Abstandflächenvorschriften – hier des § 6 BauO NRW – eingehalten sind. Die landesrechtlichen Abstandflächenbestimmungen zielen im Interesse der Wahrung sozial verträglicher Verhältnisse nicht zuletzt darauf ab, eine ausreichende Belichtung und Besonnung von Gebäude- und von sonstigen Teilen des Nachbargrundstücks sicherzustellen.

Aber auch dessen ungeachtet fordert das Gebot der Rücksichtnahme gerade in innerstädtischen Lagen nicht, dass alle Fenster eines Hauses bzw. das gesamte Grundstück das ganze Jahr über optimal durch Sonneneinstrahlung belichtet werden. Hohe Anforderungen an die Besonnung können angesichts einer zentralen Innenstadtlage, die eine erhöhte bauliche Verdichtung und dementsprechend geringere Anforderungen und Erwartungen an eine direkte Besonnung der Wohnräume bedingt, nicht gestellt werden.

Mit der vorliegenden Planung wird das öffentliche städtebauliche Interesse an der Errichtung von Wohnhäusern im Plangebiet (dazu ausführlich bereits unter II.2. Anlass der Planung) zu den Interessen der Nachbarschaft an einer ausreichenden Besonnung/Belichtung ihrer Grundstücke in einen angemessenen Ausgleich gebracht. Die zu erwartende vermehrte Verschattung der Häuser in der Umgebung, insbesondere in der kleinen Bredeneyer Straße ist bei wertender Gesamtwürdigung der Umstände des Einzelfalls zumutbar. Den Interessen der Nachbarschaft ist namentlich durch die Planung des Vorhabens in nach § 6 BauO NRW überobligatorisch ausreichendem Abstand hinreichend Rechnung getragen worden.

Hinzu kommt, dass auch ein Neubau, der hinsichtlich der Höhe der Umgebungsbebauung entspräche, nach gutachterlicher Einschätzung zu einer erheblichen Verschattung führen würde. Die Fassaden würden voraussichtlich ähnlich stark beschattet wie durch das nun im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene Gebäude. Allenfalls in den Dachgeschossen wäre die Verschattung geringer. Würde aber eine ortsübliche Bebauung ebenfalls zu einer durchaus erheblichen Einbuße an direktem Sonnenlicht führen, ist es in der Rechtsprechung anerkannt, diesen Umstand als für die Zumutbarkeit der Planung sprechend in die Abwägung einzustellen.

Gerade dieser Vergleich mit der Bebaubarkeit, die auf dem Vorhabengrundstück bereits ohne Bebauungsplan zulässig wäre, sieht die Rechtsprechung als wichtigen Gesichtspunkt in der Abwägung an. Dies gilt auch in Fällen wie hier, in denen vor Erlass des Bebauungsplans keine Situation nach § 34 BauGB gegeben war, sondern ein vorheriger Bebauungsplan in Kraft war. Relevant ist insofern, dass Bebauungspläne stets geändert oder aufgehoben werden können und unter Berücksichtigung von Lage und derzeitiger Nutzung des Plangebiets kurz- bis mittelfristig mit einer Bebauung der Freiflächen zu rechnen ist.

Im Rahmen der Abwägung ist insofern zu berücksichtigen, dass die Nachbarn des Plangebiets keinen Vertrauensschutz im Hinblick auf eine unveränderte Beibehaltung der bestehenden baulichen Verhältnisse im Plangebiet haben. Derzeit genießen sie zwar wegen der im Vorgänger-Bebauungsplan als Stellplatzfläche festgesetzten un bebauten Fläche im Plangebiet den Vorteil einer teilweise uneingeschränkten Besonnung. Allerdings mussten sie durchaus damit rechnen, dass ein großes innerstädtisches Grundstück nicht auf alle Zeit von jeglicher oder jedenfalls von einer höheren Bebauung als der vorhandenen freigehalten werde. Das Rücksichtnahmegebot gewährleistet keine bestimmte Dauer oder Qualität der Tagesbelichtung und räumt keinen Anspruch auf die unveränderte Beibehaltung einer einmal gegebenen Besonnung eines Grundstücks ein.

Licht

Des Weiteren wurden gutachterlich die Auswirkungen der Blendung, welche durch den ausfahrenden Verkehr der neu geplanten Tiefgarage verursacht wird, untersucht (Bredeneyer Straße Essen: Studie zu den Auswirkungen der Planung auf die Besonnung / Verschattung der umliegenden Wohnbebauung Blendungsuntersuchung zur Tiefgarageneinfahrt, Peutz Consult, Düsseldorf, 13.01.2015).

Zunächst wurde festgestellt, dass im Nachtzeitraum von 22 Uhr bis 6 Uhr durchschnittlich 6 Fahrten zur Frequentierung der Tiefgarage stattfinden werden. Hiervon finden durchschnittlich ca. 4 Fahrten in der Zeit von 22-23Uhr statt. Somit verbleiben für den restlichen Nacht-

zeitraum durchschnittlich noch 2 Fahrten, welche Lichtimmissionen in den benachbarten Gebäuden erzeugen könnten.

Es liegt keine direkt anzuwendende Richtlinie zur Beurteilung der Lichtimmissionen von Tiefgarageneinfahrten vor, da der gemeinsame Runderlass zur Messung, Beurteilung und Verminderung von Lichtimmissionen auf Fahrzeugbeleuchtung im Straßenverkehr explizit nicht anzuwenden ist.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass durch die Ausrichtung der Tiefgaragenausfahrt nur eine Beeinträchtigung der Fassaden der Gebäude Bredeneyer Straße 122 und 124 möglich ist, da die Fahrzeuge beim Verlassen der Tiefgarage und Einschwenken auf die kleine Bredeneyer Straße bereits wieder waagrecht ausgerichtet sind. Gemäß den geometrischen Gegebenheiten ist ein direktes Anleuchten der Fassaden über einer Höhe von 4,20 m unwahrscheinlich. Somit ist eine mögliche Beeinträchtigung der Wohnräume im ersten Obergeschoss weitgehend ausgeschlossen. Lediglich die straßenseitig angeordneten Wohnräume im Erdgeschoss der vorab genannten Gebäude wären somit von den potenziellen Lichtimmissionen bei der Tiefgaragenausfahrt betroffen. Derzeit sind diese Räume jedoch gewerblich genutzt, was eine nächtliche Ruhestörung durch Lichtimmissionen und eine Blendung von Wohnräumen gegenwärtig ausschließt. Hinzu kommt, dass die gutachterlich prognostizierten Beeinträchtigungen der Nachbarfassaden durch Lichtimmissionen im üblichen Rahmen für innerstädtische Bebauung anzusiedeln sind. Daher können sie in der Abwägung hingenommen werden.

X. Bodenordnung

Die für das konkrete Vorhaben notwendigen Grundstücksflächen stehen insgesamt in der Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

XI. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)

Das Vorhaben wird maßgeblich charakterisiert durch die Wohnbebauung, deren Stärkung wesentliches Ziel und Hauptinhalt der Planung ist. Diese Planung ist aus der Darstellung einer Wohnbaufläche im RFNP entwickelt.

Dies gilt des Weiteren auch mit Blick auf den im Plangebiet vorgesehen Einzelhandel, obwohl er großflächig ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass es sich nicht um einen großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO handelt, der sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken kann. Auswirkungen im Sinne § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauNVO sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 S. 3 BauNVO für wesentliche Auswirkungen greift ab 1.200 qm Geschossfläche, gilt jedoch nach S. 4 nicht, wenn Anhaltspunkte für das Gegenteil bestehen, insbesondere im Hinblick auf die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs.

Laut dem Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen befindet sich das Gebiet des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb des D-Zentrums Bredeney-Mitte. Die D-Zentren haben laut Masterplan Einzelhandel stadtteil- bzw. teilbereichsbezogene Bedeutung im Sinne eines Nahversorgungszentrums. Damit liegt das Vorhaben innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Im Masterplan Einzelhandel heißt es:

"Ein besonders wichtiger Bestandteil dieses Zentrentyps ist/ sind der/ die dort angesiedelte(n) Lebensmittelbetrieb(e), wobei diese z. T. vergleichsweise geringe Verkaufsflächen aufweisen und daher in besonderem Maße auf Neuansiedlungen bzw. deutliche Erweiterungen anderer Lebensmittelbetriebe in ihrem Umfeld reagieren (können). Für die D-Zentren der Stadt Essen können folgende Charakteristika festgehalten werden:

- gutes/ vollständiges Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich,
- i.d.R. geringes Angebot im mittel-/ langfristigen Bedarfsbereich,
- gutes Angebot zentrenprägender Dienstleistungen.

Vordringliches Ziel zur weiteren Entwicklung der D-Zentren muss daher der Erhalt bzw. die Stärkung des Angebotes im kurzfristigen Bedarfsbereich sein. Nur dadurch kann eine möglichst große Bindung der Stadtteilbevölkerung und damit der Fortbestand der Zentren erreicht werden, die insbesondere für die Nahversorgung der eingeschränkt mobilen Bevölkerung notwendig sind. Zur Sicherstellung der Nahversorgungsfunktion ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in den D-Zentren nicht zulässig. Eine Ausnahme stellen Lebensmittelbetriebe dar, sofern diese - bezogen auf den jeweiligen Stadtteil - standortgerecht dimensioniert werden; d.h. wenn die entsprechende Mantelbevölkerung vorhanden ist, können hier auch großflächige Lebensmittelbetriebe angesiedelt werden."

Das D-Zentrum Bredeney-Mitte weist derzeit lediglich den im Plangebiet derzeit vorhandenen Lebensmittelladen mit 450 qm Verkaufsfläche auf. Diese Verkaufsflächengröße kann den im Einzugsbereich vorhandenen Bedarf an Lebensmitteln und sonstigen Gütern der Nahversorgung bei Weitem nicht decken. Derzeit besteht daher eine Versorgungslücke, deren Füllen wesentliches Planungsziel des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist. Die geplante Verkaufsflächengröße des Vollsortimenters von ca. 1.550 qm ist bedarfs- und standortgerecht. Die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs ist also nach Masterplan Einzelhandel an dieser Stelle nicht nur möglich, sondern erwünscht.

Der geplante Vollsortimenter dient daher gerade dem in § 11 Abs. 3 S. 4 BauNVO genannten Ziel, nämlich einer Sicherung der verbrauchernahen Versorgung. Das Warenangebot des Betriebs, das im Wesentlichen nahversorgungsrelevante Sortimente umfassen wird, unterstreicht diese Funktion. Gerade unter Berücksichtigung der ebenfalls in § 11 Abs. 3 S. 4 BauNVO genannten Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile liegen schädliche städtebauliche Auswirkungen fern, da der Masterplan die Gesamtstadt und ihre Teile analysiert hat und auf dieser Grundlage zum Ergebnis gekommen ist, dass das Nahversorgungszentrum Bredeney-Mitte zu stärken ist. Der geplante Vollsortimenter wirkt sich daher positiv auf die in § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO genannte Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche aus.

Weitere in § 11 Abs. 3 S. 2 BauNVO genannte Kriterien sind der Verkehr und die Verursachung schädlicher Umwelteinwirkungen nach § 3 BImSchG. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ist insofern relevant, in welchem Umfang zusätzlicher Verkehr hervorgerufen wird und welche Auswirkungen dieser mit dem Betrieb regelmäßig verbundene Zu- und Abgangsverkehr hat (Geräusche, sonstige Immissionen). Der hier geplante Vollsortimenter stärkt die Nahversorgung und spricht gerade das unterversorgte Umfeld in fußläufiger Entfernung an. Er liegt integriert inmitten von Wohngebieten, u.a. auch der vorliegend geplanten Wohnnutzung. Die Bewohner der Umgebung waren bisher gezwungen, ihren Bedarf an Gütern der Nahversorgung auch außerhalb des D-Zentrums Bredeney-Mitte zu decken. Die hierfür erforderlichen Pkw-Fahrten können in Zukunft zumindest teilweise entfallen. Auch ist zukünftig von weniger Parksuchverkehr durch Kunden des Vollsortimenters auszugehen, da mehr Stellplätze zur Verfügung stehen als bisher. Der Anlieferverkehr wird nicht steigen, weil bisher der bestehende Markt aufgrund fehlender Lagerflächen in relativ kurzen Intervallen beliefert werden musste, während der geplante Vollsortimenter zwar mehr Waren umschlagen wird, ihm aber auch entsprechende Lagerflächen zur Verfügung stehen werden. Aus all diesen Gründen ist im vorliegenden Fall mit vergleichsweise wenig Mehrverkehr zu rechnen, der zum einen zukünftig ein ausreichendes Stellplatzangebot vorfindet und zum anderen verkehrstechnisch ohne Probleme abgewickelt wird und daher als im Sinne der höchstrichterlichen Rechtsprechung verträglich zu bezeichnen ist.

Für die mit ihm verbundene Erhöhung der Verkehrslärmbelastung gilt das ebenso. Sie ist aus den genannten Gründen für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb vergleichsweise gering. Die Steigerung des Verkehrslärms durch den Mehrverkehr des Vollsortimenters ist demgegenüber marginal und liegt deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle (dazu bereits ausführlich in Kap. IX, wo der Mehrverkehr des gesamten Vorhabens – also einschließlich Wohnnutzung – behandelt wird. Die Verkehrslärmerhöhung durch den Einzelhandel allein ist noch geringer). Auch das Orts- und Landschaftsbild sowie der Naturhaushalt sind insofern nicht wesentlich betroffen, als der geplante Standort des Vollsortimenters heute bereits größtenteils versiegelt und bebaut ist.

Unter Berücksichtigung der einzelnen in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Kriterien ist als Ergebnis festzuhalten, dass der geplante Nahversorger mangels schädlicher städtebaulicher Auswirkungen kein großflächiger Einzelhandelsbetrieb nach § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO ist.

Bei der Frage nach der Entwicklung aus dem RFNP kommt ein weiterer entscheidender Aspekt hinzu. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, für den überdies kein Baugebiet nach Baunutzungsverordnung festgesetzt ist, ist auf das konkrete Vorhaben abzustellen. Dieses aber wird von der flächenmäßig weit überwiegenden Wohnnutzung geprägt. Das aber ist gerade das städtebauliche Ziel, das eine Ausweisung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan hat.

Zudem kommt es darauf an, dass die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Blick auf die gesamtstädtische Entwicklung aus dem RFNP entwickelbar sind. Das Besondere der vorliegenden Planung im Vergleich zu einem bloßen Wohngebiet liegt darin, dass in die Wohnbebauung eine leistungsfähige Nahversorgung integriert ist. Damit könnte die Nah-

versorgung aber wohngebietsnäher nicht sein und wird damit ebenfalls einem wichtigen Ziel der übergeordneten städtebaulichen Planung, die die Entwicklung der Gesamtstadt im Blick hat, gerecht. Die Planung ist im Hinblick auf das Einzelhandelskonzept erwünscht. Damit beeinträchtigt sie die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung nicht, sondern fördert sie sogar.

XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bredeneyer Str./Zeunerstraße“ werden die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 282 „Meisenburgstraße, Bereich Bredeneyer Str., Westerwaldstr.“, soweit diese den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bredeneyer Str./Zeunerstraße“ betreffen.

XIII. Kosten und Finanzierung

Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplans stehen im Eigentum des Vorhabenträgers bzw. befinden sich für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu teilen im Fremdeigentum (Straßenverkehrsflächen, Teile des Tankstellengrundstückes). Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des VEP und zur Übernahme der Planungs- und Umsetzungskosten und Folgekosten für Straßenumbau etc. Für den städtischen Haushalt entstehen keine Kosten. Unterhaltungskosten für die kleine Bredeneyer Straße bestehen derzeit bereits und werden nach der Umgestaltung weiterhin anfallen.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Ronald Graf
Amtsleiter

Geschäftsbereich
6B-Planen

Hans-Jürgen Best
Stadtdirektor
Geschäftsbereichsvorstand