

# **Bebauungsplan Nr. 5/05**

## **„Ernestinenstraße / Langemarckstraße – Teil 1“**

Stadtbezirk: I, VI

Stadtteil: Frillendorf, Stoppenberg

### **Begründung**

### **einschließlich Umweltbericht**

Fassung 07.09.2007

Verfahrensstand: Erneuter Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



<b>I.Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>II.Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>6</b>
1. Anlass der Planung	6
2. Entwicklungsziele	7
<b>III.Planungsrechtliche Situation</b>	<b>11</b>
1. Landes- und Regionalplanung	11
2. Flächennutzungsplan (FNP)	11
3. Bebauungsplan	11
<b>IV.Bestandsbeschreibung</b>	<b>13</b>
1. Historie	13
2. Einzelhandelssituation im Umfeld	13
3. Städtebauliche Situation	14
4. Verkehr	14
5. Infrastruktur, Entwässerung	15
6. Natur und Landschaft	15
7. Immissionsschutz	15
8. Bodenverunreinigungen	17
<b>V.Städtebauliches Konzept</b>	<b>18</b>
1. Entwurfsbeschreibung	18
2. Auswirkungen der Planung	19

<b>VI. Planinhalte</b>	<b>22</b>
<b>1. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>22</b>
1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	22
1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	26
1.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)	27
1.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	28
1.5. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	28
1.6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	29
1.7. Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchst. b BauGB)	29
1.8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	30
1.9. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	31
<b>2. Kennzeichnungen</b>	<b>32</b>
2.1. Bergbau	32
2.2. Bodenverunreinigungen	32
<b>3. Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>32</b>
Denkmal	32
<b>4. Hinweise</b>	<b>33</b>
4.1. Gutachten	33
4.2. Satzungen der Stadt Essen	33
4.3. Bodenaushub	33
4.4. Kampfmittel	33
4.5. Luftschutzstollenanlage	33
4.6. Bodendenkmäler	34
4.7. Leitungstrasse	34
4.8. Hochspannungsfreileitung	34
<b>VII. Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>35</b>
<b>VIII. Umweltbericht</b>	<b>36</b>
<b>1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan</b>	<b>36</b>
<b>2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>36</b>
2.1. Lärm	36
2.2. Luft	36
2.3. Belichtung; Besonnung; Belüftung	37

2.4.	Klima	37
2.5.	Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft	38
2.6.	Baumschutz	38
<b>3.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>38</b>
3.1.	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	38
3.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	41
3.3.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	43
3.4.	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsvarianten	44
<b>4.</b>	<b>Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung</b>	<b>44</b>
<b>5.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b>	<b>44</b>
<b>6.</b>	<b>Zusammenfassung des Umweltberichtes</b>	<b>45</b>
<b>IX.</b>	<b>Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte</b>	<b>47</b>
<b>X.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>48</b>
<b>XI.</b>	<b>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>49</b>
<b>XII.</b>	<b>Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen</b>	<b>50</b>
<b>XIII.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>51</b>

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 72,1 ha große Plangebiet liegt östlich der Innenstadt zwischen den Stadtteilen Stoppenberg, Schonnebeck und Frillendorf und wird in etwa begrenzt durch

- die Ernestinenstraße im Westen,
- die Bezirkssportanlage „Am Hallo“ im Norden,
- die öffentlichen Grünflächen zwischen Hallostraße und Hubertstraße im Osten,
- die Bahnlinie Essen – Gelsenkirchen im Süden.

Davon ausgenommen sind die Grundstücke der Langemarckstraße 2 – Gemarkung Frillendorf, Flur 5, Flurstück-Nr'n. 262, 265 und 266 – im südwestlichen Bereich des Gewerbegebietes „Ernestine“.

Am 05.07.2007 trat nämlich das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung (LEPro) vom 19.06.2007 (GV NRW S. 225) in Kraft. Nach § 24 a LEPro ist nun für die Planung von großflächigem Einzelhandel, ein neues Ziel der Raumordnung zu beachten.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen künftig nur in Kern- oder Sondergebieten in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden.

Das Bebauungsplangebiet „Ernestinenstraße/Langemarckstraße“ stellt aber keinen zentralen Versorgungsbereich i.S.d. § 24a LEPro dar. Ebenso trifft keiner der Ausnahmetatbestände des § 24a LEPro für das Plangebiet zu.

Um für den Großteil des Gewerbegebietes „Ernestine“ die Planungsziele weiter verfolgen zu können, wird der strittige Bereich des großflächigen Einzelhandelsstandortes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

## II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

### 1. Anlass der Planung

Durch den Strukturwandel im Einzelhandel mit dem Trend zu größeren Einheiten und einer zunehmenden Mobilität der Kunden verlässt der Einzelhandel zunehmend die Stadtteil- und Versorgungszentren und siedelt sich vor allem in gut erreichbaren Gewerbegebieten an. Eine Studie der Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft (EWG) hat bereits im Jahr 1999 festgestellt, dass nahezu alle Gewerbegebiete im Stadtgebiet betroffen sind und in den Stadtteilen bereits erste Auswirkungen ablesbar sind.

Die seit einigen Jahren zunehmende Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (insbes. mit sog. zentrenrelevanten Sortimenten) innerhalb von Gewerbegebieten ist generell mit einer Reihe von nachteiligen Folgeerscheinungen verbunden:

- Nutzung gewerblicher Bauflächen durch Einzelhandelsbetriebe bedeutet Flächendefizit für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie Dienstleistungen u.ä.,
- Konkurrenzangebot zieht Kunden aus den Stadtteilzentren ab, dadurch Schädigung der Funktionsfähigkeit dieser Zentren,
- Rückzug weiterer Einzelhandelsbetriebe sowie anderer Infrastruktureinrichtungen (Post, Bank u.a.) aus den Zentren,
- Verödung der Stadtteilzentren (trading-down-Effekt),
- Wohnungsnahe Grundversorgung nicht gesichert,
- Zunahme des motorisierten Individualverkehrs (zusätzlich Flächenversiegelung durch Parkplätze, Verkehrsverdichtung, Umweltbelastung),
- Ausdünnung des ÖPNV-Netzes oder der Taktzeiten,
- Benachteiligung immobiler Bevölkerungsgruppen.

Um die Zentrenstruktur der Stadt Essen zu erhalten und die o. a. Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken, ist es notwendig, die Ansiedlung jeglicher Einzelhandelsanbieter räumlich und inhaltlich zu steuern. Ein geeignetes Mittel dazu stellt der Bebauungsplan dar, der als kommunales Ortsrecht die Möglichkeit bietet, für sämtliche Grundstücke innerhalb seines Geltungsbereiches Regelungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung zu treffen. Auf diese Weise können Festsetzungen über die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit bestimmter Warengruppen getroffen werden.

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne für das Plangebiet lassen jedoch die Ansiedlung von Einzelhandel grundsätzlich zu, so dass die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird.

Dazu fasste der ASP in seiner Sitzung am 19.10.2000 einen Grundsatzbeschluss sowie in seiner Sitzung am 01.02.2001 den Allgemeinen Aufstellungsbeschluss für den Bereich „Ernestine / Langemarckstraße / Manderscheidtstraße“.

## 2. Entwicklungsziele

Die bauleitplanerische Steuerung von Einzelhandelsnutzungen muss zunächst den Anforderungen des § 1 Abs. 3 BauGB genügen. Danach haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In der Rechtsprechung wird inzwischen im Grundsatz einhellig die Auffassung vertreten, dass es einer legitimen städtebaulichen Zielsetzung entspricht, wenn eine Gemeinde in einem Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten reglementiert, um bestimmte von ihr näher festgelegte Versorgungsbereiche zu schützen.

Die ausreichende Darlegung der städtebaulichen Erforderlichkeit der Einzelhandelssteuerung in der Planbegründung erfordert ein städtebauliches Konzept, aus dem sich die planerischen Vorstellungen zur gesamtstädtischen Steuerung ergeben. Die Gemeinde muss hierzu einerseits in räumlicher Hinsicht bestimmen und festlegen, welche Gebietsteile für Einzelhandelsnutzungen bestimmt sein sollen. Zudem muss auch in funktionaler Hinsicht festgelegt werden, welche Versorgungsaufgaben die jeweiligen Bereiche nach den kommunalen städtebaulichen Ordnungsvorstellungen erfüllen sollen.

Eine Frage der städtebaulichen Erforderlichkeit der gewählten Festsetzungen ist auch, welche Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet zur Erreichung des verfolgten städtebaulichen Ziels auszuschließen sind. Dies ergibt sich aus der individuellen, örtlichen Situation und der konzeptionellen Festlegung der Gemeinde. Die funktionale Zuweisung bestimmter Aufgaben zu bestimmten räumlichen Bereichen erfordert also zunächst eine Bestandsaufnahme. Hieraus ergibt sich die Erkenntnis, welche räumlichen Bereiche und welche Warensortimente zentrumsbildend sind und welche Zuordnungen getroffen werden sollen.

Mit dem Masterplan Einzelhandel liegt ein derartiges, vom Rat der Stadt am 29.11.2006 beschlossenes Konzept vor, in dem ausführlich dargestellt wird, welche städtebaulichen Gründe und Notwendigkeiten zu der Planung führen und welche Gefährdungen festzustellen sind oder befürchtet werden. Darüber hinaus werden Stadträume und deren Funktionen bestimmt, Sonderstandorte (wie z.B. das Gewerbegebiet Ernestine) definiert, Ziele und Handlungsempfehlungen werden formuliert.

Der Masterplan Einzelhandel stellt außerdem fest, dass sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten in der Stadt Essen verschiedene Einzelhandelsstandorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe herausgebildet haben, die nicht der angestrebten Zuordnung zu den Siedlungsschwerpunkten bzw. zu den Standorten der räumlich-funktionalen Ordnung der Stadt Essen (RFO) entsprechen und die demzufolge meist

außerhalb der integrierten Bereiche liegen. Das Spektrum dieser Standorte reicht von einzelnen Betrieben bis hin zu Agglomerationen, die aus der Perspektive der Kunden wie auch der Stadtentwicklung als kleine Einkaufszentren oder Einkaufsparks wahrgenommen und angenommen werden. Soweit an diesen Standorten ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, werden die Zentrenstruktur und die Nahversorgung nicht berührt; hier stehen die Flächenkonkurrenz zu produzierenden und Handwerksbetrieben, die Erschließung und die Wirkung auf das direkte Umfeld bei der Bewertung im Vordergrund. Problematisch sind die Betriebe, vor allem die Agglomerationen von Betrieben, in denen in großem Umfang auch zentrenrelevante Haupt- und Nebensortimente angeboten werden.

Sieben Standorte haben sich in Essen soweit verfestigt, dass eine Rückentwicklung im Sinne der Ziele des Einzelhandelskonzeptes nicht realistisch erscheint. Die Sonderstandorte wurden näher untersucht und klassifiziert, darüber hinaus wurden eindeutige Ansiedlungsregeln formuliert. Das Gewerbegebiet Ernestine ist einer dieser Sonderstandorte.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein nahezu vollständig bebautes Gewerbe- und Industriegebiet. Diese gewachsene und bisher auch planungsrechtlich zulässige Struktur soll vom Grundsatz her beibehalten werden. Es sind jedoch ergänzende Regelungen, insbesondere zur Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet, erforderlich.

Zur Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet stellt das Gutachten zum Kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Essen<sup>1</sup> grundsätzlich fest, dass

- zentrenrelevante Sortimente ausschließlich in den Zentren und generell nicht in Gewerbegebieten angesiedelt sein sollen,
- nicht-zentrenrelevante Sortimente neben den Zentren lediglich an ausgewählten Sonderstandorten angesiedelt werden sollen,
- lediglich eine bestimmte Anzahl von Gewerbegebieten dieses Handelsangebot aufweisen soll.

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

- der Stadtteil Stoppenberg als Versorgungszentrum der Kategorie C in seiner Versorgungsfunktion gestört und zu stabilisieren ist,
- das Nahversorgungszentrum Huestraße (östlich des Plangebietes) gut bestückt und deshalb schützenswert ist,
- das Gewerbegebiet Ernestine einen bestehenden, überörtlich relevanten Sonderstandort mit einem großflächigen Garten-,

---

<sup>1</sup> Arbeitsgemeinschaft Junker und Kruse, Stadtforschung·Stadtplanung / Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Essen / Endbericht, Dortmund / Lörrach, Mai 2004

Bau- und Heimwerkermarkt darstellt, der beibehalten werden kann.

Im Rahmen des Gutachtens zum Kommunalen Einzelhandelskonzept werden in der standortbezogenen Stellungnahme<sup>2</sup> zu dem Gewerbegebiet "Ernestine" folgende Empfehlungen formuliert:

- nicht-zentrenrelevante Sortimente sind in Gewerbegebieten grundsätzlich zwar zulässig, wegen fehlender Bedarfe jedoch nicht empfehlenswert,
- bei einer weiteren Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Sortimente sollte sicher gestellt werden, dass vorhandene zentrenrelevante Sortimente in die Zentren verlagert werden, um die nicht integrierten Bereiche nicht zu stärken,
- zusätzliche zentrenrelevante Sortimente sind nicht zulässig, vorhandene Betriebe sollten keinesfalls durch die Ansiedlung neuer Betriebe gestärkt werden.

Das Gutachten zum Kommunalen Einzelhandelskonzept bietet die Basis für den Masterplan Einzelhandel für die Stadt Essen. Mit Blick auf die beabsichtigte Steuerung des Einzelhandels entwickelt der Masterplan die Zentrenstruktur des Räumlich-Funktionalen –Ordnungskonzeptes (RFO) von 1978 fort und ergänzt es durch ein Nahversorgungskonzept sowie um Aussagen zu Sonderstandorten. Im Masterplan werden die städtebaulich integrierten Versorgungsbereiche (A-, B-, C-, D- und E-Zentren) mit dem jeweiligen Einzugsgebiet abgegrenzt.

Des Weiteren formuliert der Masterplan Einzelhandel Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung. Von diesen Grundsätzen sind die zwei folgenden für die Zielsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes von Belang:

- Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel an den Sonderstandorten sowie in allen Zentren (bei den Flächen an der Ernestinenstraße handelt es sich um einen Sonderstandort Typ A – ohne zentrenrelevantes Warensortiment – im Sinne des Masterplanes Einzelhandel).
- Kein Einzelhandel in Gewerbegebieten. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kfz-Zubehör und Kfz-Anhängern, Booten und Zubehör sowie der Einzelhandel mit Baustoffen und Brennstoffen,
  - der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 20% Verkaufsfläche an der

---

<sup>2</sup> Arbeitsgemeinschaft Junker und Kruse, Stadtforschung·Stadtplanung / Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Standortbezogene Stellungnahmen als Ergänzung zum Kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Essen, Dortmund/Lörrach, 31.03.2004

Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes, maximal jedoch nur 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Das gilt nicht für nahrungs- und genussmittelerzeugende Betriebe.

Die Grundintention des Bebauungsplanes ist, die derzeitige Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet "Ernestine" zu steuern. Dazu werden in allen Teilbereichen des Verfahrensgebietes Regelungen zur künftigen Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen getroffen.

### **III. Planungsrechtliche Situation**

#### **1. Landes- und Regionalplanung**

Der Planbereich ist im Landesentwicklungsplan (LEP) als Teil des Ballungskernes Ruhrgebiet dargestellt.

Der am 16. Dezember 1999 in Kraft getretene Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt für das Plangebiet "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)" dar.

Darüber hinaus trat am 05.07.2007 das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung (LEPro) vom 19.06.2007 (GV NRW S. 225) in Kraft. Nach § 24 a LEPro ist nun für die Planung von großflächigem Einzelhandel, ein neues Ziel der Raumordnung zu beachten.

Danach dürfen großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kern- oder Sondergebieten mit entsprechender Zweckbestimmung geplant werden. Diese Gebiete dürfen gem. § 24a LEPro nur in zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden. Das Bebauungsplangebiet „Ernestinenstraße/Langemarckstraße“ stellt keinen zentralen Versorgungsbereich i.S.d. § 24a LEPro dar. Ebenso trifft keiner der Ausnahmetatbestände des § 24a LEPro für das Plangebiet zu.

#### **2. Flächennutzungsplan (FNP)**

Der seit dem 31.03.1984 wirksame FNP stellt den Verfahrensbereich im Wesentlichen als „Gewerbliche Baufläche“ dar.

Innerhalb des Plangebietes sind die Ernestinenstraße, die Langemarckstraße sowie teilweise die Manderscheidtstraße als überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Im zentralen Bereich des Verfahrensgebietes ist eine Fläche für Versorgungsanlagen, Umspannwerk dargestellt. Davon ausgehend ist in südliche Richtung verlaufend eine oberirdische Elektrizitäts-Hauptversorgungsleitung dargestellt.

Darüber hinaus befindet sich an der westlichen Plangebietsgrenze die Darstellung "Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen". Hierbei handelt es sich um eine Aufschüttung, die gewerbliche Immissionen zur angrenzenden Wohnsiedlung "Im Hangetal" mildern soll.

#### **3. Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan überplant den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

- Nr. 08/85 „Manderscheidtstraße / Langemarckstraße, Nünningstraße“, rechtskräftig seit dem 07.12.1985 in seinem gesamten Geltungsbereich

sowie die Bebauungspläne

- Nr. 14/67 „Langemarckstraße, Gewerbeaufschließung Ernestine“, rechtskräftig seit dem 25.11 1972 und
- Nr. 33/75 "Hangetal, Teil 2", rechtskräftig seit dem 17.12 1977

in Teilbereichen.

Einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss dazu hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung am 01.02.2001 gefasst.

## **IV. Bestandsbeschreibung**

### **1. Historie**

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit teilweise als Zeche zur Steinkohlegewinnung im Untertagebau genutzt. Mit dem Niedergang der Kohle als Energieträger sowie der Montanindustrie wurde diese Zeche in den 60er Jahren geschlossen.

Im Zuge des Wiederaufbaues und der sog. Wirtschaftswunder-Jahre wurden zunehmend größere, zusammenhängende Flächen nachgefragt, die eine gewerbliche und industrielle Entwicklung erlaubten, ohne direkt benachbarte Wohnnutzungen durch Emissionen zu beeinträchtigen.

So wurden in den Jahren 1967 und ergänzend dazu 1985 zwei Bebauungspläne aufgestellt bzw. vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen, die die bauliche Entwicklung der Gewerbe- und Industriebetriebe und ihre Erschließung regelten.

### **2. Einzelhandelssituation im Umfeld**

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich insgesamt drei zu berücksichtigende Einzelhandelsstandorte:

Stadtteilzentrum Stoppenberg (C-Zentrum):

Die zum Zeitpunkt der Erhebung (2003) vorhandenen 17 Einzelhandelsbetriebe stellen zu 50 % Warensortimente für den kurzfristigen Bedarf und zu jeweils 25 % Warensortimente für den mittel- und langfristigen Bedarf. Die nicht integrierten Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet Ernestine entsprechen bereits ca. 25 % der Verkaufsflächen des C-Zentrums, die Bindungsquote der Kaufkraft beträgt lediglich 36 %.

Nahversorgungszentrum Huestraße:

In diesem Bereich befanden sich zum Zeitpunkt der Erhebung (2003) 29 Einzelhandelsbetriebe, die zu ca. 80 % Warensortimente für den kurzfristigen Bedarf stellen. Insgesamt stellt das Nahversorgungszentrum bei guter Ausstattung mehr Verkaufsfläche als das B-Zentrum Katernberg und ist auf Grund seiner intakten Struktur unbedingt als schützenswert zu bezeichnen.

Nahversorgungsstandort Hubertstraße:

Der Nahversorgungsstandort Hubertstraße/Ernestinenstraße wird durch sechs Einzelhandelsbetriebe geprägt (Lebensmittel – Discounter, Bäcker, zwei Kioske/Verkaufshallen, Tabak-/Zeitschriftenhandel und Modellbauladen). Des Weiteren ist die Errichtung eines zweiten Lebensmittel – Discounter in der Hubertstraße beabsichtigt.

### 3. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird derzeit sehr unterschiedlich genutzt.

Vornehmlich sind die klassischen Gewerbearten produzierendes und verarbeitendes Gewerbe, Großhandel, Lagerflächen, Speditionen sowie Schrottverwertung / Recycling zu finden. Diese prägen den größten Teil des Verfahrensgebietes.

Im westlichen Bereich dominieren Einzelhandelsbetriebe wie z.B. der großflächige Heimwerker- und Gartenmarkt (aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen), der zudem eine überörtliche Bedeutung für die angrenzenden Stadtteile aufweist, aber auch Lebensmittel- und Bekleidungs-Discounter.

Ein weiteres Sortiment des Einzelhandels ist – verteilt über das gesamte Verfahrensgebiet – ebenfalls stark vertreten: Kfz-Handel, Zubehör, Ersatzteile und Serviceleistungen. Diese Betriebe sind zudem oft an eine zugehörige Werkstatt gekoppelt.

Darüber hinaus hat sich, zumeist in der jüngeren Vergangenheit, eine Reihe von Dienstleistungsunternehmen niedergelassen, die entsprechende Büro- und Geschäftshäuser errichtet haben.

Zudem befindet sich innerhalb des Verfahrensgebietes ein Jugendwohnheim mit zugehörigen (Ausbildungs-) Werkstätten sowie im südöstlichen Bereich ein Wohngebäude in Form eines 1,5-geschossigen Doppelhauses.

Westlich der Ernestinenstraße und durch diese vom eigentlichen Gewerbegebiet getrennt befinden sich ein X-geschossiges Verwaltungshochhaus sowie eine Reihe von I-geschossigen Lagerhallen, großflächige Parkplätze und Brachflächen.

### 4. Verkehr

#### ÖPNV:

Das Verfahrensgebiet ist durch den öffentlichen Nahverkehr mit den Buslinien 154, 155, 160 und 161 erschlossen. Auf diese Weise sind die angrenzenden Stadtteile Frillendorf, Stoppenberg und Schonnebeck direkt, im weiteren Verlauf die Innenstadt und damit der Hauptbahnhof erreichbar.

#### Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Die äußere Erschließung erfolgt über die das Plangebiet durchquerenden Straßen Ernestinenstraße und Langemarckstraße. Beide Straßen verbinden das Plangebiet mit den angrenzenden Stadtteilen Frillendorf, Stoppenberg und Schonnebeck und sind Teil des Hauptverkehrsstraßennetzes.

Die Innenstadt sowie die Autobahn BAB 40 (Anschlussstelle Essen-Ost) sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Innerhalb des Verfahrensgebietes erschließen die Manderscheidtstraße und die Straße Zeche Ernestine teils als Sackgasse, teils als Ringerschließung die gewerblichen Grundstücke.

Zusätzlich zu den innerstädtischen Verkehrsstraßen ist das Plangebiet im nördlichen, östlichen und südlichen Bereich durch Fuß- und Radwege innerhalb öffentlicher Grünflächen erschlossen. Im südlichen Bereich wird diese Anbindung durch zwei Fußgängerbrücken über die Bahnlinie Essen-Gelsenkirchen hinweg zur Hubertstraße vervollständigt.

## 5. Infrastruktur, Entwässerung

Das Plangebiet ist bzgl. der technischen Infrastruktur voll erschlossen, die Entwässerung ist gesichert. Die anfallenden Abwässer werden über das vorhandene Kanalnetz der Kläranlage Bottrop zugeführt.

## 6. Natur und Landschaft

Innerhalb des Verfahrensgebietes befinden sich an Grünstrukturen hauptsächlich Straßenbäume und vereinzelte Vorgartenzonen sowie sukzessiv begrünte "Restflächen", wie beispielsweise Böschungen und untergeordnete Brachen.

Lediglich im nordwestlichen Bereich hat sich auf den ausgedehnten Freiflächen um das Büro-Hochhaus im Laufe der Jahrzehnte ein Gehölzbestand entwickelt, der inzwischen als Wald i.S.d. Gesetzes einzustufen ist.

Das Plangebiet ist zudem von ausgedehnten Grünflächen umgeben, die nach dem derzeit in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplan Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes sein werden und teilweise ebenfalls Wald i.S.d. Gesetzes darstellen .

## 7. Immissionsschutz

### Straße/Schiene

Das Plangebiet liegt außerhalb der staatlichen Immissionsüberwachung. Messwerte zur Beschreibung und Bewertung der Luftqualität stehen somit für den hier zu betrachtenden Bereich nicht zur Verfügung.

Hinsichtlich der vom Kfz-Verkehr verursachten Immissionsbelastung durch Stickstoffoxide, Benzol und Ruß hat sich jedoch kein Straßenabschnitt im Plangebiet oder im nahen Umfeld im Rahmen der vom KVR (jetzt RVR) abgeschlossenen Screening-Verfahren zur Durchführung/Umsetzung des § 40 (2) BImSchG und der 23. BImSchV als auffällig herausgestellt.

Auf Grund der Struktur des Plangebietes können Lärmimmissionen, die von vorhandenen Nutzungen ausgehen, nicht ausgeschlossen werden. Dazu gehören vorrangig Immissionen aus Verkehrslärm durch die vorhandenen Straßen.

Bezüglich des Immissionsschutzes sind schalltechnische Untersuchungen durchgeführt worden. Der Bebauungsplan setzt die erforderlichen Lärmpegelbereiche fest.

### Gewerbe

Zur Ermittlung der Konfliktsituation zwischen den Gewerbe- und Industriebetrieben und der benachbarten Wohnbebauung wurde eine Bestandsaufnahme sämtlicher vorhandener Gewerbebetriebe durchgeführt. Dabei wurden die als Gewerbe gemeldeten Betriebe mit den mittels Ortsbegehung festgestellten und kartierten Betrieben verglichen. Zusätzlich wurden sämtliche Baugenehmigungen der letzten drei Jahre erhoben.

Alle Betriebe wurden gemäß der Abstandsklassen der Abstandsliste des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998, dem sog. „Abstandserlass“, klassifiziert. Die Abstände beziehen sich in der Regel auf die den emittierenden Gewerbebetrieben nächst gelegene Grundstücksgrenze des betroffenen Wohngebietes. Die in gewachsenen städtischen Strukturen auftretenden Gemengelagen sind auch hier nicht auszuschließen. Erfahrungsgemäß kann es dabei zu einer Unterschreitung der notwendigen Abstände kommen.

Um dies festzustellen, wurden die vorhandenen Gewerbebetriebe und die für diese Betriebe geltenden Abstände abgeglichen. Dabei stellte sich heraus, dass der bei weitem größte Teil der Betriebe (z.B. Kfz-Werkstätten und –lackierereien, Handwerksbetriebe, Bauunternehmen) die notwendigen Abstände einhält. Auch Betriebe höherer Abstandsklassen (Maschinenbau, Herstellung von Bauelementen, Autoverwertung, Fabrikation verschiedener Güter) verursachen in der Regel keine Nutzungskonflikte, da sich diese Betriebe in ausreichend großem Abstand zur umgebenden Wohnbebauung befinden. Hier macht sich die Lage und v.a. die Größe des Plangebietes bemerkbar.

Bei den in relativ großer Anzahl vorhandenen Großhandelsbetrieben, die bei der Anwendung des Abstandserlasses auf Grund ihres Umschlages größerer Gütermengen wie Speditionen behandelt werden, kann der Abstand um eine Abstandsklasse verringert werden, wenn sicher gestellt ist, dass diese Betriebe keinen Nachtbetrieb (typisches Betriebsmerkmal einer Spedition ist der 3-Schicht-Betrieb) durchführen. Dazu wurden die entsprechenden Baugenehmigungen geprüft. Die Prüfung ergab, dass in den fraglichen Betrieben keine Nacharbeit durchgeführt wird. Die Aktenrecherche ergab auch keinerlei Hinweise auf Belieferung während der Nachtstunden. Die vorhandenen Betriebe halten somit die für sie geltenden Abstände ein.

Dies gilt – von einer Ausnahme abgesehen – auch für die Betriebe im Industriegebiet GI Teil 1-3, welches räumlich günstig gelegen mit die größtmöglichen Abstände aufweist.

Der im Industriegebiet GI ansässige Betrieb zur Herstellung und Lieferung von Transportbeton benötigt auf Grund seiner Produktionsstoffe und –abläufe einen einzuhaltenden Abstand der Abstandsklasse IV und damit einen Abstand von 500 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung. Tatsächlich werden lediglich rd. 300 m eingehalten. Der Betrieb kann jedoch trotzdem ausnahmsweise zulässig sein, wenn durch technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen schädliche Umweltauswirkungen vermieden

werden. Der Bebauungsplan setzt dies gem. Abstandserlass textlich fest. Kann der Nachweis nicht erbracht werden, verbleibt dem Betrieb lediglich Bestandsschutz.

## **8. Bodenverunreinigungen**

Das gesamte Plangebiet ist nahezu vollflächig von folgenden Altlastenverdachtsflächen betroffen, die tlw. bis ins Umfeld hinein reichen:

- Nr. 36/2.01 Verfüllung Manderscheidtstraße / Nünningstraße,
- Nr. 36/5.03 Tankstelle,
- Nr. 38/1.03 Schachtanlage Friedrich Ernestine 1/2,
- Nr. 38/1.04 Zeche Friedrich Ernestine,
- Nr. 38/5.03 Tankstelle.

Eine Beeinträchtigung der Nutzer ist bei der derzeitigen Nutzungsart und dem hohen Versiegelungsgrad heute nicht ersichtlich.

## V. Städtebauliches Konzept

### 1. Entwurfsbeschreibung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein nahezu vollständig bebautes Gewerbe- und Industriegebiet. Diese gewachsene und bisher auch planungsrechtlich zulässige Struktur soll vom Grundsatz her beibehalten werden.

Die zu Beginn des Bauleitplanverfahrens erarbeiteten 3 Varianten wurden in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgestellt. Nach Auswertung der Anregungen aus den Beteiligungen zeigte sich, dass eine Variante die Problematik des (zentrenrelevanten) Einzelhandels adäquat zu regeln scheint und deshalb weiter verfolgt werden soll. Zudem entspricht diese Variante auch den Schlüssen und Empfehlungen des Masterplans Einzelhandel, der für die Gesamtstadt Leitbild sein wird. Die nicht weiter zu verfolgenden Varianten stellten entweder zu große Restriktionen für die bereits vorhandenen Betriebe dar oder die Einschränkungen bzgl. zentrenrelevanter Warensortimente waren nicht ausreichend konsequent.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind zwischen emittierenden Anlagen und schutzbedürftigen Nutzungen bestimmte Mindestabstände einzuhalten. Daher wird das Gewerbe- und Industriegebiet nach bestimmten Abstandsklassen (einzuhaltende Mindestabstände) gegliedert.

Darüber hinaus sind ergänzende Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet erforderlich. Hier orientieren sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes am aktuellen Masterplan Einzelhandel, der das Gewerbegebiet Ernestine als Sonderstandort Typ A würdigt und klassifiziert. Danach nehmen derartige Sonderstandorte keine Nahversorgungsfunktion wahr und sollen lediglich für nicht-zentrenrelevante Sortimente Entwicklungspotentiale bieten.

Für eine geordnete Entwicklung des Plangebietes und Steuerung der Nutzungen wird die künftige Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wie nachfolgend geregelt:

- Der Handel mit Kraftfahrzeugen und -zubehör, Booten und -zubehör sowie Baustoffen und Brennstoffen ist allgemein zulässig.
- Für Betriebe des Handwerks (ohne das Nahrungsmittelhandwerk) ist der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis max. 20 % der jeweils vorhandenen BGF allgemein zulässig.

Darüber hinaus sind folgende einzelhandelsbezogene Regelungen vorgesehen:

- Im Bereich nördlich der Kreuzung „Ernestinenstraße / Langemarckstraße“ sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten allgemein zulässig, sofern sie nicht großflächigen Einzelhandel darstellen. Vorhandene Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten erhalten in diesem Bereich erweiterten Bestandsschutz.
- Im übrigen Plangebiet erhalten alle sonstigen bestehenden Einzelhandelsbetriebe Bestandsschutz.
- Sonstiger Einzelhandel ist im übrigen Plangebiet nicht zulässig.

## 2. Auswirkungen der Planung

Das Industrie- und Gewerbegebiet ist vollständig bebaut, sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden.

Bislang handelt es sich bei dem Industrie- und Gewerbegebiet um uneingeschränkte Baugebiete. Bedingt durch die Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen sowie die nutzungsbezogene Feingliederung mit Hilfe der Abstandsliste sind zukünftig in den Baugebieten Nutzungen ausgeschlossen, die derzeit materiell zulässig und genehmigungsfähig wären. Insbesondere der Schutz des C-Zentrums Stoppenberg sowie des Nahversorgungsstandortes Hubertstraße erfordert eine Einschränkung bestehender Nutzungsrechte.

Die daraus resultierende planungsrechtliche Neubewertung des Gebietes erfordert eine zusätzliche Beschränkung bestehender Nutzungsrechte auch in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht, da eine uneingeschränkte Festsetzung der Baugebiete auf Grund der Nachbarschaft (Abstand unter 100 m) von immissionsempfindlicher Wohnbebauung (WA) nicht möglich ist. Zu berücksichtigen ist dabei, dass auch bereits heute Betriebe die gesetzlichen Verpflichtungen aus §§ 5 bzw. 22 BImSchG einzuhalten haben.

Außer Betracht bleiben dabei zwei historisch entstandene Gebäude westlich der Ernestinenstraße in direkter Nachbarschaft zur gewerblichen Nutzung, da sie für das vorherrschende Umfeld Fremdkörper darstellen. Ein räumlicher Bezug oder ein städtebaulicher Kontext ist heute nicht mehr zu erkennen. Zudem wird lediglich ein Gebäude zu Wohnzwecken genutzt, das andere stellt als gastronomischer Betrieb eine gewerbliche Nutzung dar. Ein weiterer Baukörper innerhalb des Plangebietes (Nünningstraße) kann ebenfalls vernachlässigt werden, da dieses Wohngebäude ursprünglich für Betriebswohnungen der nahe gelegenen Zeche diente und auch heute Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereint.

Bedingt durch die gewachsenen städtebaulichen Strukturen lassen sich die vorhandenen, für eine uneingeschränkte Industrie- und Gewerbeausweisung jedoch nicht ausreichenden Schutzabstände nicht vergrößern. Daher werden im Bebauungsplanentwurf erstmalig Festsetzungen getroffen, die die künftig

zulässigen Nutzungen der industriellen und gewerblichen Grundstücke hinsichtlich der Emissionen regeln werden. Dazu gliedert der B-Planentwurf das Industrie- und Gewerbegebiet „Ernestine“ nach den Abstandsklassen der Abstandsliste des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (sog. „Abstandserlass“).

Um dies festzustellen, wurden für sämtliche vorhandenen Industrie- und Gewerbebetriebe die jeweils erforderliche Abstandsklasse ermittelt. Dabei stellte sich heraus, dass der bei weitem größte Teil der Betriebe (z.B. Kfz-Werkstätten und -lackierereien, Handwerksbetriebe, Bauunternehmen) die entsprechenden Abstände einhält. Auch Betriebe höherer Abstandsklassen (Maschinenbau, Herstellung von Bauelementen, Autoverwertung, Fabrikation verschiedener Güter) verursachen keine Nutzungskonflikte, da sich diese Betriebe in ausreichend großem Abstand zur umgebenden Wohnbebauung befinden. Hier macht sich die Lage und v.a. die Größe des Plangebietes bemerkbar.

Bei den in relativ großer Anzahl vorhandenen Großhändlern / Speditionen kann gem. zu erwartendem „Störgrad“ der Abstand um eine Abstandsklasse verringert werden, wenn bei dem betroffenen Betrieb keine Nachtarbeit durchgeführt wird (typisches Merkmal einer Spedition ist der 3-Schicht-Betrieb). Zur Überprüfung der Betriebszeiten wurden sämtliche Betriebsbeschreibungen und Baugenehmigungen der betroffenen Betriebe überprüft. Demnach trifft für den größten Teil der Unternehmen der Nachtbetrieb nicht zu. Lediglich für ein Unternehmen blieb die Aktenrecherche ohne Ergebnis, auch die Amtshilfe durch die Industrie- und Handelskammer ergab keine konkreten Angaben. Es ist deshalb davon auszugehen, dass auch hier lediglich tagsüber Betriebszeiten herrschen. Somit halten die vorhandenen Betriebe die für sie geltenden Abstände ein.

Dies gilt – von einer Ausnahme abgesehen – auch für die Betriebe im Industriegebiet GI Teil 1-3, welches räumlich günstig gelegen mit die größtmöglichen Abstände aufweist. Der betroffene Betrieb zur Herstellung und Auslieferung von Transportbeton verfügt zwar lediglich über Tagesbetriebszeiten, erfordert jedoch auf Grund seiner Produktionsstoffe und -abläufe einen einzuhaltenden Abstand der Abstandsklasse IV und damit einen Abstand von 500 m. Dieser Abstand wird unterschritten, der Betrieb kann jedoch trotzdem ausnahmsweise zulässig sein, wenn durch technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden. Der Bebauungsplan setzt dies gem. Abstandserlass textlich fest. Kann der Nachweis nicht erbracht werden, erhält der Betrieb lediglich Bestandsschutz.

Um auch bereits genehmigte, jedoch noch nicht realisierte Nutzungen zu erfassen und beurteilen zu können, wurden zusätzlich sämtliche Bauanträge, Anträge auf Nutzungsänderung und Anträge auf Verlängerung von Genehmigungen der Jahre 2003 – 2006 erfasst. Somit ergibt sich ein Gesamtbild sämtlicher theoretisch in Betracht kommender Nutzungen. Hierbei ergeben sich jedoch keine immissionsschutzrechtlichen Konfliktsituationen.

Zum Teil werden auf Grund sicherheitsrelevanter Belange (Hochspannungs-Freileitung, Bergbau-Tagesöffnungen), vorhandener Ergasleitungen oder anderer Planungen (Straßenausbau) ehemals überbaubare Grundstücksflächen in geringem Umfang nicht bestätigt. Zum Teil werden auf gewerblichen Grundstücken Leitungsrechte für bereits vorhandene Leitungen festgesetzt.

Darüber hinaus werden gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht für sämtliche an Wald angrenzenden Grundstücke die betroffenen Baugrenzen zurückgenommen, um für künftige Bauvorhaben den von der Unteren Forstbehörde geforderten Mindestabstand von 10,0 m zum Wald für gewerbliche Nutzungen sicherzustellen.

Bestehende Grünstrukturen (v.a. die ausgedehnten Freiflächen in den Randbereichen) werden planungsrechtlich gesichert.

## VI. Planinhalte

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

##### 1.1.1 Gewerbegebiet Teil 5–6 (§ 8 BauNVO)

Der Bereich entlang der Ernestinenstraße nördlich der Langemarckstraße wird heute weitgehend durch kleinflächige Einzelhandelsbetriebe, teils mit zentrenrelevanten Warensortimenten (Lebensmittel, Schuhe und Bekleidung, Heimtextilien, Tiernahrung), teils mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten (Möbel, Kfz-Zubehör) geprägt. Nach dem Masterplan Einzelhandel handelt es sich bei diesem Bereich um einen Sonderstandort Typ A (ohne zentrenrelevante Sortimente).

Auf Grund des bestehenden Planungsrechtes als Gewerbegebiet, der Bestandssituation und als Klassifizierung als Sonderstandort Typ A soll der Bereich auch künftig als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen wird jedoch auf nicht-zentrenrelevante Warensortimente beschränkt. Dies dient dem Schutz des Stadtteilzentrums C-Stoppenberg und des Nahversorgungsstandortes Hubertstraße/Ernestinenstraße.

Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten sind auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 14/67 rechtmäßig entstanden. Eine Überplanung rechtmäßig ausgeübter Nutzungen ist ohne entsprechende Entschädigung u.U. nicht mit dem verfassungsmäßig garantierten Schutz des Eigentums vereinbar. Daher würdigt der Bebauungsplanentwurf die rechtmäßige Eigentümerposition dadurch, dass für diese Betriebe in definierten Grenzen Erweiterungen, (bauliche) Änderungen (jedoch keine Nutzungsänderung) und Erneuerungen auch weiterhin zulässig sein werden (erweiterter Bestandsschutz).

Davon betroffen sind im Einzelnen die nachfolgend aufgeführten vorhandenen, genehmigten Betriebe auf den Grundstücken Gemarkung Stoppenberg, Flur 33

- Flurstück 202 / Zeche Ernestine 10: Bekleidungsdiscount,
- Flurstück 249 / Ernestinenstraße 85: Lebensmittel-SB-Markt,
- Flurstück 140, 184, 185 / Langemarckstraße 9–13: Schuhmarkt, Weinfachhandel, Tiernahrungs- und Haustierbedarf-Fachmarkt, Heimtextilien-Fachmarkt, An- und Verkauf gebrauchter Einrichtungsgegenstände/Hausrat/Textilien.

Nach Aufgabe dieser Betriebe ist die Festsetzung gegenstandslos. Fortan gelten die Festsetzungen des Gewerbegebietes Teil 5 und 6 uneingeschränkt.

Der Bebauungsplanentwurf setzt den Teilbereich nördlich der Langemarckstraße deshalb als Gewerbegebiet Teil 5 und 6 fest.

*Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-9 BauNVO)*

In dem Gewerbegebiet GE Teil 5-6 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Davon ausgenommen ist folgender Einzelhandel:

- baumarktspezifisches Kernsortiment (Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör; Bauelemente, Baustoffe; Beschläge, Eisenwaren; Fliesen; Installationsmaterial, Heizungen, Öfen; Rollläden, Markisen; Werkzeuge; Farben, Lacke und Tapeten)
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Bodenbeläge, Teppiche
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Büromöbel und -maschinen
- Elektrogroßgeräte
- Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder, Mofas) und Zubehör
- gartencenterspezifisches Kernsortiment (Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf); Gartenhäuser, -geräte; Pflanzen und Gefäße)
- Möbel, Küchen

sowie der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von max. 20 % Verkaufsfläche an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes. Letzteres gilt nicht für nahrungs- und genussmittelerzeugende Betriebe (§1 Abs. 5 und 9 BauNVO). Dabei darf die Verkaufsfläche eine Gesamtverkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

In dem Gewerbegebiet GE Teil 5-6 ist für die sonstigen, bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten die Erweiterung, Änderung und Erneuerung zulässig. Dabei darf die Verkaufsfläche gegenüber der am Tag des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes genehmigten um max. 10 % zunehmen, nicht jedoch eine Gesamtverkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> übersteigen (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse in der Umgebung des Plangebietes sind zwischen emittierenden Anlagen und schutzbedürftigen Nutzungen bestimmte Mindestabstände einzuhalten. Daher wird das Gewerbegebiet nach bestimmten Abstandsklassen (einzuhaltenden Mindestabständen) gegliedert:

Im Gewerbegebiet GE Teil 5 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VI,

im Gewerbegebiet GE Teil 6 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-V

der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 2. 4. 1998 - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98)) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

Betriebe und Anlagen der jeweils nächst höheren Abstandsklasse sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sind ausnahmsweise zulässig, wenn durch technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden. Dies ist durch Einzelgutachten durch den Betreiber nachzuweisen.

#### 1.1.2 Gewerbegebiet GE Teil 1-4 (§ 8 BauNVO)

Das Plangebiet "Gewerbegebiet Ernestine" dient vornehmlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben des produzierenden Gewerbes und Handwerks sowie Dienstleistungsbetrieben. Die derzeitige Einzelhandelsentwicklung soll zum Schutz der o.a. Stadtteil- und Nahversorgungszentren in geordnete Bahnen gelenkt werden. Bestimmte Warensortimente können oder sollen jedoch auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit (z.B. Baustoffe, Kfz) auch in Gewerbegebieten angeboten werden.

Der Bebauungsplan setzt deshalb den größten Teil des Plangebietes wie bisher auch weiterhin als Gewerbegebiet GE fest und schließt Einzelhandelsnutzungen mit Ausnahme bestimmter Warensortimente aus.

Ein bestehender Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevantem Warensortiment (Getränkemarkt) wird durch die Festsetzungen planungsrechtlich unzulässig, genießt jedoch weiterhin Bestandsschutz. Aufgrund der Lage des Betriebs ist die Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes nicht vorgesehen.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine gewerblich genutzte Fläche, die vom bisher rechtsverbindlichen Planungsrecht nicht erfasst war. Auf Grund ihres räumlichen und funktionalen Bezuges zum zu beplanenden Gewerbegebiet "Ernestine" sowie der Flächenpotentiale, die für Einzelhandel theoretisch verfügbar sind, wird dieser Teilbereich erstmals überplant. Die zu treffenden Festsetzungen orientieren sich an denen des übrigen Gewerbegebietes.

#### *Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-9 BauNVO)*

In dem Gewerbegebiet GE Teil 1-4 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Davon ausgenommen ist der Einzelhandel mit

- Kraftfahrzeugen, Kfz-Zubehör und Kfz- Anhängern,
- Booten und Zubehör,
- Baustoffen,
- Brennstoffen

sowie der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von max. 20 % Verkaufsfläche an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes. Letzteres gilt nicht für Nahrungs- und Genussmittelerzeugende Betriebe (§1 Abs. 5 und 9 BauNVO). Dabei darf die Verkaufsfläche eine Gesamtverkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse in der Umgebung des Plangebietes sind zwischen emittierenden Anlagen und schutzbedürftigen Nutzungen bestimmte Mindestabstände einzuhalten. Daher wird das Gewerbegebiet nach bestimmten Abstandsklassen (einzuhaltenden Mindestabständen) gegliedert:

Im Gewerbegebiet GE Teil 1 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VII,

im Gewerbegebiet GE Teil 2 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VI,

im Gewerbegebiet GE Teil 3 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-V,

Im Gewerbegebiet GE Teil 4 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-IV

der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 2. 4. 1998 - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98)) ) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

Betriebe und Anlagen der jeweils nächst höheren Abstandsklasse sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sind ausnahmsweise zulässig, wenn durch technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden. Dies ist durch Einzelgutachten durch den Betreiber nachzuweisen.

### 1.1.3 Industriegebiete GI (§ 9 BauNVO)

Grundintention des Bebauungsplanes ist die Sicherung der Bauflächen für das produzierende, verarbeitende und dienstleistende Gewerbe. Dabei sollen die Festsetzungen der derzeit rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 14/67 und 08/85 weitgehend bestätigt werden. Des Weiteren sollen die Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Plangebietes gezielt gesteuert werden.

Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes sind in den o.a. Bebauungsplänen größere Teilflächen als Industriegebiet GI festgesetzt. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die auf Grund ihrer Emissionen und ihres Störgrades in anderen Baugebieten unzulässig sind. Erfahrungsgemäß sind solche Flächen im dicht besiedelten Ballungsraum schwer verfügbar, so dass der Erhalt dieser Fläche angezeigt ist. Zudem hat sich hier eine Reihe von Betrieben angesiedelt, die durch ihre Betriebsart und die potentiell damit einhergehenden Emissionen auf ein Industriegebiet angewiesen sind.

Der Bebauungsplan bestätigt daher die derzeit rechtsverbindlichen Festsetzungen und ergänzt sie durch Einschränkungen der zulässigen Nutzungsart i.S. der genannten Planungsziele.

*Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-9 BauNVO)*

In dem Industriegebiet GI Teil 1-3 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Davon ausgenommen ist der Einzelhandel mit

- Kraftfahrzeugen, Kfz-Zubehör und Kfz- Anhängern,
- Booten und Zubehör,
- Baustoffen,
- Brennstoffen

sowie der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von max. 20 % Verkaufsfläche an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes. Letzteres gilt nicht für Nahrungs- und Genussmittelerzeugende Betriebe (§1 Abs. 5 und 9 BauNVO). Dabei darf die Verkaufsfläche eine Gesamtverkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse in der Umgebung des Plangebietes sind zwischen emittierenden Anlagen und schutzbedürftigen Nutzungen bestimmte Mindestabstände einzuhalten. Daher wird das Industriegebiet nach bestimmten Abstandsklassen (einzuhaltenden Mindestabständen) gegliedert:

Im Industriegebiet GI Teil 1 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-V,

Im Industriegebiet GI Teil 2 und 3 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-IV

der Abstandsliste zum Abstandserlass 1998 (Anhang 1 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 2. 4. 1998 - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98)) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

Betriebe und Anlagen der jeweils nächst höheren Abstandsklasse sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sind ausnahmsweise zulässig, wenn durch technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden. Dies ist durch Einzelgutachten durch den Betreiber nachzuweisen.

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

1.2.1. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) der überbaubaren Grundstücksflächen wird in dem Gewerbegebiet GE Teil 1-6 entgegen dem bisher gültigen Planungsrecht von bisher 0,6 auf künftig 0,8 erhöht und festgesetzt. Dies entspricht den

heute geltenden Obergrenzen des § 17 BauNVO und gewährleistet eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der gewerblichen Nutzungen. Die erstmaligen Festsetzungen im nordwestlichen Bereich orientieren sich an diesen Werten.

Im Industriegebiet GI Teil 1-3 wird die Grundflächenzahl der überbaubaren Grundstücksfläche von bisher 0,7 auf künftig 0,8 erhöht und festgesetzt.

#### 1.2.2. Zulässige Geschossfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in dem Gewerbegebiet GE Teil 1-6 ebenfalls entsprechend der heute geltenden Obergrenzen des §17 BauNVO mit 2,4 festgesetzt. Die erstmaligen Festsetzungen im nordwestlichen Bereich orientieren sich an diesen Werten.

#### 1.2.3. Zulässige Baumassenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Im Industriegebiet GI Teil 1 und 2 wird die Baumassenzahl entsprechend dem bisher gültigen Planungsrecht mit 3,0, im Industriegebiet GI Teil 3 mit 6,0 planungsrechtlich bestätigt.

#### 1.2.4. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem bisher gültigen Planungsrecht weitgehend mit IV festgesetzt. Die Festsetzungen der im nordwestlichen Bereich vorhandenen Grundstücke Ernestinenstraße Nr. 61-77, deren Geschossigkeit bisher mit III festgesetzt war, werden durch den Bebauungsplan den Festsetzungen des übrigen Gewerbegebietes angeglichen. Dies ist auf Grund der Topografie, der Höhenentwicklung im Straßenverlauf und der homogenen Strukturen im direkten Umfeld städtebaulich konsequent und schlüssig.

Die im nordwestlichen Bereich des Plangebietes vorhandene, gewerblich genutzte Fläche, die vom bisher rechtsverbindlichen Planungsrecht nicht erfasst war, wird in den vorliegenden Bebauungsplan einbezogen und unter Würdigung der Bestandssituation entsprechend festgesetzt. Auf Grund ihres räumlichen und funktionalen Bezuges zum übrigen beplanten Gewerbegebiet "Ernestine" sowie der exponierten Lage durch die topografischen Gegebenheiten wird die bestehende X-Geschossigkeit planungsrechtlich nicht bestätigt. Die erstmaligen Festsetzungen in diesem Bereich orientieren sich an den Werten des übrigen Gewerbegebietes.

#### 1.3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Der Bebauungsplan bestätigt im Wesentlichen die Festsetzungen der bisher rechtskräftigen Bebauungspläne Nr.'n 14/67 und 8/85 und setzt großflächige überbaubare Grundstücksflächen fest.

Die im nordwestlichen Bereich des Plangebietes vorhandene, gewerblich genutzte Fläche, die vom bisher rechtsverbindlichen Planungsrecht nicht erfasst war, wird in den vorliegenden Bebauungsplan einbezogen und unter Würdigung der Bestandssituation entsprechend festgesetzt. Auf Grund der

vorhandenen Vegetation werden lediglich die baulich genutzten Grundstücksteile planungsrechtlich bestätigt und großflächig als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht werden für sämtliche an Wald angrenzenden Grundstücke die betroffenen Baugrenzen zurück genommen, um für künftige Bauvorhaben den von der Unteren Forstbehörde geforderten Mindestabstand von 10,0 m zum Wald für gewerbliche Nutzungen sicher zu stellen. Bestehende Gebäude genießen Bestandsschutz.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes verläuft oberhalb der öffentlichen Grünfläche parallel zur Bahnlinie in West-Ost-Richtung eine Hochspannungs-Freileitung, deren Sicherheitsschutzstreifen von 2 x 19,0 m nicht bebaut werden darf. Um diese Belange zu berücksichtigen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend zurück genommen.

Ähnliches gilt für die mehrfach vorhandenen Versorgungsleitungen, für die ein Leitungsrecht zu Gunsten der Erschließungsträger festgesetzt wird. In diesen Teilbereichen konnten die überbaubaren Grundstücksflächen nicht bestätigt werden und bleiben unberücksichtigt.

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

Der Planbereich ist durch öffentliche Verkehrsflächen vollständig erschlossen. Dabei stellen die Ernestinenstraße und die Langemarckstraße durchgehende Haupterschließungsachsen dar, die – zusammen mit Bürgersteig und parallel verlaufenden Parkstreifen – einen entsprechend großen Straßenquerschnitt aufweisen. Von diesen Haupterschließungsachsen ausgehend zweigen Sammelstraßen als innere Erschließung ab. Der Bebauungsplan bestätigt planungsrechtlich die vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen in ihrem Ausbauzustand.

Im Kreuzungsbereich der Ernestinenstraße/Langemarckstraße wird zur beabsichtigten Anlage eines separat geführten Radweges ein untergeordneter Teil des angrenzenden gewerblichen Grundstückes in Anspruch genommen. Es handelt sich hierbei um wenige Quadratmeter einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche, so dass die Inanspruchnahme zumutbar ist.

#### 1.5. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Aufgrund der langjährigen intensiven Nutzung des Plangebietes und der vollständigen technischen Erschließung befindet sich auf den gewerblichen Grundstücken eine Vielzahl von Ver- und Versorgungsleitungen verschiedener Erschließungsträger. Die Sicherung und Zugänglichkeit dieser Leitungen wird durch die Festsetzung entsprechender Leitungsrechte zu Gunsten der Erschließungsträger gewährleistet. Dabei werden zum Teil die überbaubaren Grundstücksflächen – zumeist an den Grundstücksgrenzen – geringfügig verringert.

1.6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Das Plangebiet ist im Norden, Osten und Süden von öffentlichen Grünflächen umgeben, die z.T. zu dem ausgedehnten Naherholungsgebiet "Am Hallo" in Essen-Stoppenberg gehören bzw. dorthin führen und teilweise Wald i.S.d. Gesetzes darstellen. Die Grünflächen besitzen gut ausgebaute und regelmäßig frequentierte Fuß- und Radwege, die Bestandteil des öffentlichen Wegesystems sind.

Die Grünflächen schirmen das Gewerbegebiet "Ernestine" wirkungsvoll und attraktiv ab und besitzen auf Grund ihrer Größe einen erheblichen Vegetationsbestand. Sie übernehmen damit vielfältige und erhebliche Funktionen, wie z.B. Klimaverbesserung, Bindung und Filterung von Luftschadstoffen und Bereitstellung von (Brut- und) Lebensräumen für die heimische Fauna.

Der Bebauungsplan bestätigt für diese Flächen teilweise die früher getroffenen Festsetzungen und trifft für die südliche Grünfläche weiterhin die Festsetzung "Öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Parkanlage", für die nördlichen Teilflächen der Bezirkssportanlage die Festsetzung "Öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Bezirkssportanlage".

Im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes befindet sich an der Manderscheidtstraße eine untergeordnete Fußwegeverbindung, die innerhalb der nördlich angrenzenden ausgedehnten Grün- und Waldflächen an das dort vorhandene städtische Wegesystem anschließt. Der Weg stellt die einzige fußläufige Direktverbindung zwischen den Naherholungsflächen bzw. der Bezirkssportanlage "Am Hallo" im Norden und den Wohnquartieren Frillendorfs im Süden dar und ist deshalb als wichtiges Bindeglied zu erhalten. Da sich die Wegeparzelle im Eigentum der Stadt Essen befindet, setzt der Bebauungsplan hierfür öffentliche Grünfläche fest. Wegen ihrer Funktion als fußläufige Erschließung der nördlich anschließenden Naherholungsflächen erhält die Wegeparzelle die Zweckbestimmung Parkanlage. Die bisher festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend modifiziert.

Im westlichen Bereich des Verfahrensgebietes befindet sich an der Kreuzung Ernestinenstraße/Langemarckstraße/Helfenbergweg eine untergeordnete Grünfläche, die Standort für ein Gedenkkreuz ist. Mit ihrer dichten Vegetation stellt sie zudem eine wirkungsvolle Abschirmung für die westlich angrenzenden Wohnnutzungen dar. Der Bebauungsplan setzt auf Grund der Eigentumsverhältnisse künftig "Private Grünfläche - Grünanlage" fest.

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

Ein Großteil der das Plangebiet umgebenden Freiflächen hat sich im Lauf der Jahrzehnte sukzessiv zu Wald entwickelt. Konkret handelt es sich hier um Teilflächen der Grüngürtel an der Bezirkssportanlage, im weiteren Verlauf östlich des Plangebietes Richtung Hubertstraße und um die Böschungsbereiche südlich des RWE Verwaltungshochhauses an der

Ernestinenstraße. Der Bebauungsplan setzt deshalb für diese Teilflächen nördlich, südlich und westlich des Gewerbegebietes Wald fest.

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

Entsprechend dem bisher gültigen Planungsrecht sind im gesamten Planbereich parallel zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen Pflanzstreifen festgesetzt.

Solche Pflanzflächen, die in der Regel 5,0 m breit sind, haben die Aufgabe, ein dicht bebautes Gewerbegebiet entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit Grünstrukturen zu gliedern und zu beleben. Deshalb reicht eine aufgelockerte Bepflanzung aus, bei denen die Bäume keinen Kronenschluss haben. Auf diese Weise soll das Gewerbegebiet insbesondere attraktiv gestaltet und die Aufheizung des Gewerbegebiets abgemildert werden; durch die Bäume und zwischen den Bäumen soll kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte), die sich dann im Gewerbegebiet verteilt. Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung wird die Unterpflanzung der Bäume nicht geregelt. Die Grundstückseigentümer sollten aber dazu bewegt werden, dass sie nur soviel Bäume pflanzen, dass sie keinen Kronenschluss haben und dass die Unterpflanzung teils aus Rasen/Wiese/Hochstaudenflur und teils aus Sträuchern besteht.

Diese Festsetzungen werden mit vorliegendem Bebauungsplan z.T. ergänzt oder modifiziert. So wird z.B. die unterschiedlich festgesetzte Breite des Pflanzstreifens entlang der Langemarckstraße im vorliegenden Bebauungsplan geregelt, indem durchgehend 5,0 m beidseitig der Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Diese Breite ist ausreichend, da auf Grund der Gesamtbreite des Straßenraumes die Durchlüftung des Gewerbegebietes sichergestellt ist und zudem erstmalig Festsetzungen bzgl. der Qualität der Bepflanzungen textlich getroffen werden.

Für nahezu sämtliche inneren Erschließungsstraßen wird ebenfalls diese Breite von 5,0 m festgesetzt, lediglich im südöstlichen Bereich wird das bisher rechtskräftige Planungsrecht bestätigt und eine Breite von 3,0 m festgesetzt. Entlang der stark belasteten Ernestinenstraße wird der Pflanzstreifen ebenfalls entsprechend dem bisher rechtskräftigen Planungsrecht sowie der vorhandenen baulichen Gegebenheiten weiterhin mit 3,0 bzw. 8,0 m festgesetzt. Von den Baumanpflanzungen ausgenommen sind jedoch die Pflanzstreifen entlang der Ernestinenstraße im Bereich der Grundstücke Zeche Ernestine 1 bis Ernestinenstraße 157, um hier den Schutzstreifen der vorhandenen Erdgasleitung nicht zu beeinträchtigen.

Zur Ergänzung der Grünstrukturen ist in den Baugebieten auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen pro 5 Stellplätze ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens 18-20 cm Stammumfang, anzupflanzen. Der Bebauungsplan enthält dazu eine entsprechende textliche Festsetzung.

Die Anpflanzung soll die private Pkw-Stellplatzanlage mit Grünstrukturen gliedern und beleben. Auf diese Weise soll das Baugebiet attraktiv gestaltet

und die Pkw-Stellplatzanlage beschattet werden, so dass einer Aufheizung der versiegelten Flächen vorgebeugt wird; zudem entsteht durch die Bäume kühle und feuchtere Luft (Verdunstungskälte).

Zwei weitere Festsetzungen dienen vor allem der Verbesserung der klimatischen Situation im Plangebiet:

Die Flachdachbegrünung hat die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation, der Regenwasserversickerungsanlage oder dem nächsten Vorfluter zufließt. Außerdem soll die Aufheizung der Luft durch die Wärmestrahlung des Flachdaches im dicht bebauten Gewerbegebiet abgemildert werden. Ausgenommen hiervon sind Hallendächer und Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder haustechnische Einrichtungen genutzt werden.

Die Fassadenbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, das dicht bebaute Gewerbegebiet mit Vegetation zu gliedern und zu beleben. Auf diese Weise soll ebenfalls die Aufheizung der Fassaden gemildert werden.

Die abgemilderte Luftaufheizung bremst den thermischen Luftaustausch, so dass weniger Frischluft in das Gewerbegebiet nachfließen muss. Auf diese Weise wird dem Gewerbegebiet und seiner Umgebung keine kühle Luft entzogen.

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

Die baulichen Nutzungen in dem Gewerbegebiet sind gem. schalltechnischer Untersuchung vom Mai 2006 zum Teil erhöhten Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die gewerblichen Bauflächen im Einflussbereich der Ernestinen- sowie der Langemarckstraße einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um ca. 2,5 dB(A) ausgesetzt sind.

Auf Grund der aktuellen Planungen zur Verlegung der BAB 40-Anschlussstelle Frillendorf und der damit verbundenen Verkehrsführung durch das Gewerbegebiet "Technologiepark Essen" sowie des Brückenneubaus zur Manderscheidtstraße wurden die künftigen Verkehrsströme zugrunde gelegt und die dann notwendigen Lärmpegelbereiche ermittelt. Folglich ergeben sich Anforderungen an den Schallschutz auch im Bereich der Manderscheidtstraße.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit Pfeil-Symbol gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – erfüllen.

Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. dB(A)	Schalldämmmaß für Büroräume u.ä. dB(A)
III	35	30
IV	40	35

In den Lärmpegelbereichen III und IV sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen schallgedämmte Lüftungssysteme festgesetzt, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten ermöglicht werden.

## 2. Kennzeichnungen

### 2.1. Bergbau

Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes befinden sich auf den Grundstücken Gemarkung Stoppenberg, Flur 33, Flurstücke 237 und 241 zwei unzureichend verfüllte Tagesöffnungen ehemaligen Bergbaues. Der betroffene Bereich ist von einer Bebauung frei zu halten.

### 2.2. Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet befindet sich eine Reihe von Altlastenverdachtsflächen, die im Kataster über altlastverdächtige Flächen der Stadt Essen geführt werden. Als erheblich sind zu kennzeichnen die

Nr. 38/1.03 Schachtanlage Friedrich Ernestine 1/2,

Nr. 38/1.04 Zeche Friedrich Ernestine.

Im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/ -auftrag) zu begegnen.

Bestehende Nutzungen sind aufgrund der großflächigen Bodenversiegelungen nicht beeinträchtigt.

## 3. Nachrichtliche Übernahmen

### Denkmal

Das im westlichen Bereich des Plangebietes innerhalb der privaten Grünfläche vorhandene Gedenkkreuz wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. dem Denkmalschutzgesetz NRW als Denkmal nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

#### 4. Hinweise

##### 4.1. Gutachten

Schalltechnische Untersuchung, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Mai 2006,

Stellungnahme des Umweltamtes vom 10.05.2006 mit einem Lageplan und 6 Sachverhaltsdarstellungen.

##### 4.2. Satzungen der Stadt Essen

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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. Bodenaushub

Im Plangebiet befindet sich eine Reihe von Altlastenverdachtsflächen, die im Kataster über altlastverdächtige Flächen der Stadt Essen geführt werden. Folgende Flächen sind mit einem besonderen Hinweis zu versehen:

Nr. 36/2.01 Verfüllung Manderscheidtstraße / Nünningstraße

Nr. 36/5.03 Tankstelle

Nr. 38/5.03 Tankstelle.

Im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/ -auftrag) zu begegnen. Bestehende Nutzungen sind auf Grund der großflächigen Bodenversiegelungen nicht beeinträchtigt.

##### 4.4. Kampfmittel

Bei Baumaßnahmen mit erheblichen Erdeingriffen (> 0,8 m) sind Kampfmittelbefunde nicht auszuschließen. Für die betroffene Fläche ist daher frühzeitig vor Beginn der Baumaßnahme beim Ordnungsamt der Stadt Essen unter Vorlage eines Lageplans eine Überprüfung auf Kampfmittel zu beantragen.

##### 4.5. Luftschutzstollenanlage

Auf den Grundstücken Gemarkung Stoppenberg, Flur 33, Flurstücke 140 und 184 sowie Gemarkung Frillendorf, Flur 5, Flurstücke 74 und 75 befindet sich unterhalb der Geländeoberfläche eine verfüllte Luftschutzstollenanlage. Bei Baumaßnahmen sind beim Tiefbauamt der Stadt Essen, Ingenieurbau anzuzeigen, ggf. ist ein Standsicherheitsnachweis zu führen.

#### 4.6. Bodendenkmäler

Mit Umsetzung der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde / -denkmäler entdeckt werden. Diese sind gem. §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW unverzüglich der Stadt Essen (Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege) zu melden und in unverändertem Zustand zu erhalten.

#### 4.7. Leitungstrasse

Die im Bereich der Manderscheidtstraße bzw. Ernestinenstraße in Nord-Süd-Richtung verlaufende, außer Betrieb gesetzte Ferngas-Leitungstrasse Nr. 5, DN 400 der E.ON Ruhrgas AG ist bei Baumaßnahmen ausschließlich durch die E.ON Ruhrgas AG zu entfernen. Die entsprechende Beteiligung ist zeitgerecht durch den Bauherrn zu veranlassen.

Im Bereich des Brückenneubaues an der Nünningstraße sind zum Schutz der künftigen Leitungstrasse Neuanpflanzungen nicht zulässig.

#### 4.8. Hochspannungsfreileitung

Im Bereich von Flächen, die an den Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung im südwestlichen Bereich des Plangebietes angrenzen, ist im Baugenehmigungsverfahren die RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Freistuhl 7, 44137 Dortmund frühzeitig zu hören. Darüber hinaus ist das Bauvorhaben rechtzeitig, d.h. mind. 14 Tage, vor Baubeginn mit der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH, Operation 110/220/380 kV, Leitungsbereich Essen, Arenbergstraße 45, 45329 Essen, Tel. 0201/186-2594, abzustimmen und ein Termin zur Einweisung in die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen zu vereinbaren. Die Einweisung erfolgt insbes. auf Grund des Merkheftes für Baufachleute (Herausgeber VDEW/ISBN 3-8022-0527-8), dessen Regelungen streng einzuhalten sind. Ohne vorherige Einweisung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

Im Bereich der Hochspannungsmasten nördlich der Bahnanlagen ist innerhalb einer Fläche mit dem Radius von 10,0 m ausschließlich eine niedrig wachsende Bepflanzung zulässig.

**VII. Städtebauliche Kenndaten**

Verfahrensgebiet gesamt	72,16
Gewerbegebiet GE Teil 1-6	37,0
Industriegebiet Teil 1-4	17,2
Straßenverkehrsfläche	7,6
Wald	7,6
Öffentliche Grünfläche	2,64
Private Grünfläche	0,12

sämtliche Flächenangaben in ha

## VIII. Umweltbericht

### 1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan "Ernestinenstraße/Langemarckstraße" bestätigt im Wesentlichen die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 14/67 und 8/85 unter Berücksichtigung der tatsächlich vorhandenen Nutzungen und Vegetationsbestände. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan im Wesentlichen Festsetzungen bzgl. der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen und Warensortimenten sowie Festsetzungen zur Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen, Stellplatzanlagen, Flachdächern und Fassaden.

Die im nordwestlichen Bereich des Plangebietes vorhandene, gewerblich genutzte Fläche, die vom bisher rechtsverbindlichen Planungsrecht nicht erfasst war, wird in den vorliegenden Bebauungsplan einbezogen und unter Würdigung der Bestandssituation entsprechend festgesetzt. Die vorhandene Vegetation stellt Wald i.S.d. Gesetzes dar und wird entsprechend festgesetzt.

### 2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Ziele des Immissionsschutzes ergeben sich aus diversen Regelwerken, die in der Bauleitplanung anzuwenden sind:

#### 2.1. Lärm

Die DIN 18005 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“, 1987 dient der planerischen Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. In ihrem Beiblatt 1 enthält sie schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung oder Unterschreitung „wünschenswert“ ist. Überschreitungen sind abwägend zu rechtfertigen.

Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete (GE) liegen am Tage bei 65 dB (A) und in der Nacht bei 55 dB (A) für Verkehrslärm und 50 dB (A) für Gewerbelärm.

Die Orientierungswerte für Sondergebiete (SO) sind bei gewerblicher Nutzung mit denen eines Gewerbegebietes vergleichbar und liegen somit ebenfalls am Tage bei 65 dB (A) und in der Nacht bei 55 dB (A) für Verkehrslärm und 50 dB (A) für Gewerbelärm.

#### 2.2. Luft

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

ob innerhalb des Plangebietes gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

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

### 2.3. Belichtung; Besonnung; Belüftung

Die Regelungen über die Abstandflächen dienen in erster Linie der Tagesbeleuchtung und der Belüftung der Gebäude. Werden die Abstände eingehalten, sind regelmäßig keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die Abstände vor Außenwänden von Gebäuden sind in § 6 BauO NRW geregelt. Die Tiefe der Abstandflächen beträgt in Gewerbe- und Industriegebieten  $0,5 \times$  abstandflächenrelevante Wandhöhe (H). Vor Außenwänden vor Gebäuden, die überwiegend der Produktion oder Lagerung dienen sowie zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt die Tiefe der Abstandfläche  $0,25 H$ .

### 2.4. Klima

Das Verfahrensgebiet ist durch einen hohen Versiegelungsgrad und eine sehr geringe Grünausstattung geprägt. Für den hier vorliegenden Siedlungsflächentyp "Gewerbegebiet" sind laut Klimaanalyse der Stadt Essen, Dez. 2002 als wesentliche Umweltqualitätsziele zu nennen:

- Reduzierung nachteiliger Wirkungen auf die Umgebung z.B. durch Abstandsräume, Immissionsschutzpflanzungen und Gliederung der betrieblichen Funktionsbereiche durch breite Pflanzstreifen und Grünzüge,
- Optimierung der Lufthygiene i.S. des Vorsorgeprinzips,
- Sicherung einer ausreichenden Durchlüftung,
- Vermeidung der Ausbildung großflächiger Wärmeinseln,
- Entwicklung akzeptabler Aufenthaltsqualitäten im Gewerbeumfeld, wobei eine natürliche Abschattung durch großkronige Laubbäume zu fördern ist.

Auf Grund der Nutzung und Nutzungsintensität sind klimaverbessernde Maßnahmen v.a. im Bestand Grenzen gesetzt. Die vorrangige Planungspriorität ist unter dem Gesichtspunkt der Milderung bioklimatischer und lufthygienischer Extreme zu sehen.

#### 2.5. Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Das Verfahrensgebiet ist umgeben von Grün- und Freiflächen des Naherholungsgebietes "Am Hallo", die im künftigen Landschaftsplan II als Landschaftsschutzgebiet enthalten sein werden und teilweise Wald i.S.d. Gesetzes darstellen.

#### 2.6. Baumschutz

Gemäß der Satzung zum Schutze des Baumbestands in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) ist es verboten, durch die Satzung geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern. Ausnahmen von diesen Verboten sind möglich, erfordern jedoch für jeden Baum eine Ersatzpflanzung.

### 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 3.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

##### 3.1.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

###### LÄRM

Eine vom 17.02.2000 vorliegende Verkehrszählung hat für den Straßenabschnitt der Ernestinenstraße im Bereich zwischen Hubertstraße und Bahnlinie werktags eine Gesamtzahl von 22.340 Kfz / 24 h ergeben. In den Nachmittags-Spitzenstunden wurden zwischen 15.00 Uhr und 19.00 Uhr insgesamt 6.500 Kfz gezählt. In den gesamten Nachtstunden (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) betrug die Verkehrsbelastung lediglich 1.470 Kfz insgesamt.

Die baulichen Nutzungen in dem Gewerbegebiet sind gem. schalltechnischer Untersuchung vom Mai 2006 zum Teil erhöhten Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die gewerblichen Bauflächen im Einflussbereich der Ernestinen- sowie der Langemarckstraße einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um max. 5 dB(A) ausgesetzt sind.

Auf Grund der aktuellen Planungen zur Verlegung der BAB 40-Anschlussstelle Frillendorf und der damit verbundenen Verkehrsführung durch das Gewerbegebiet "Technologiepark Essen" sowie des Brückenneubaus zur Manderscheidtstraße wurden die künftigen Verkehrsströme zugrunde gelegt und die dann notwendigen

Lärmpegelbereiche ermittelt. Danach werden die Ernestinenstraße um ca. 3.000 – 5.000 Kfz/24 h und die Langemarckstraße um ca. 2.000 – 4.000 Kfz/24 h entlastet, die Nünningstraße wird um ca. 8.000 Kfz/24 h zusätzlich belastet. Folglich ergeben sich Anforderungen an den Schallschutz auch im Bereich der Nünningstraße / südliche Manderscheidtstraße.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden deshalb die erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

#### LUFT

Bedingt durch die vorhandenen Nutzungen und die Größe des Gewerbegebietes ist von einem dem Durchschnittswert gegenüber höheren Anteil des Schwerlastverkehrs sowie gewerblichen Immissionen auszugehen.

Auf Grund der Lage des Verfahrensgebietes außerhalb der staatlichen Immissionsüberwachung stehen Messwerte zur Beschreibung und Bewertung der Luftqualität nicht zur Verfügung. Im Rahmen des abgeschlossenen Pilotprojektes zur Durchführung/Umsetzung des § 40 (2) BImSchG und der 23. BImSchV hat sich jedoch kein Straßenabschnitt im Plangebiet oder im nahen Umfeld hinsichtlich Kfz-bedingter Luftschadstoffe als auffällig herausgestellt. Eine Untersuchung der Belastung durch Luftschadstoffe ist daher entbehrlich.

#### 3.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Das Plangebiet stellt ein ausgedehntes Gewerbegebiet dar, ist weitgehend versiegelt und somit zum größten Teil anthropogen (durch den Menschen) beeinflusst. Allerdings findet sich im Verlauf der öffentlichen Straßen eine Vielzahl von Einzelbäumen sowie auf vereinzelt Gewerbegrundstücken ein minimaler Vorgartenbereich.

Eine Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen ist innerhalb des Plangebietes nicht anzutreffen. Dementsprechend ist auch die vorgefundene Artenvielfalt sowie die Vielfalt der genetischen Informationen, die in den Arten enthalten sind, innerhalb des Plangebietes gering. Das Plangebiet selbst hat somit allenfalls eine geringfügige Bedeutung als Lebensraum für Tiere.

Eine Ausnahme stellt der nordwestliche Randbereich westlich der Ernestinenstraße dar, hier finden sich ausgedehnte Brachflächen oder Böschungsbereiche, auf denen sich sukzessiv ein Gehölzbestand entwickelt hat, der als Wald i.S.d. Gesetzes zu werten ist.

Des Weiteren ist das Plangebiet umgeben von ausgedehnten Freiflächen, teilweise Wald i.S.d. Gesetzes, für die gem. Aufstellungsbeschluss zum Landschaftsplan II künftig eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet vorgesehen ist. Unabhängig dieser künftigen Ausweisung stellen die

ausgedehnten Freiflächen mit ihrer Vegetation große, raumübergreifende Lebensräume für Fauna und Flora dar.

### 3.1.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist – bis auf den o.g. Randbereich westlich der Ernestinenstraße – nahezu vollständig versiegelt.

Mit Bodenverunreinigungen ist auf Grund der Historie des Plangebietes (Zeche im nordwestlichen Bereich) und der langjährigen gewerblichen Nutzung zu rechnen. Ferner sind bergbauliche Auswirkungen nicht auszuschließen.

Das gesamte Plangebiet ist nahezu vollflächig von folgenden Altlastenverdachtsflächen betroffen, die tlw. bis ins Umfeld hinein reichen:

Nr. 36/2.01 Verfüllung Manderscheidtstraße / Nünningstraße

Nr. 36/5.03 Tankstelle,

Nr. 38/1.03 Schachtanlage Friedrich Ernestine 1/2,

Nr. 38/1.04 Zeche Friedrich Ernestine,

Nr. 38/5.03 Tankstelle.

Entsprechende Untersuchungen und Gefährdungsabschätzungen wurden z.T. durchgeführt, der Bebauungsplan enthält Verhaltenshinweise für künftige Bauvorhaben. Eine Beeinflussung der derzeitigen Nutzungen ist auf Grund des hohen Versiegelungsgrades nach jetzigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

### 3.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht, östlich des Plangebietes in Form eines Bachlaufes vorhanden.

Erkenntnisse über das Grundwasser werden durch eine Vielzahl von Grundwassermessstellen gewonnen, die zur Gefährdungsabschätzung der ehem. Zeche Ernestine errichtet wurden. Hier finden regelmäßige Grundwasseruntersuchungen und Wasserstandsmessungen statt. Danach ist auf Grund der vorhandenen Bodenbelastungen die Grundwasserqualität beeinträchtigt. Verhaltenshinweise werden jedoch keine gegeben.

### 3.1.5 Schutzgut Luft

s. Pkt. 3.1.1

### 3.1.6 Schutzgut Klima

Für den Planbereich ist in der Klimaanalyse Stadt Essen das Klimatop „Gewerbeklima“ ausgewiesen. Dieser Strukturtyp entspricht im Wesentlichen

dem der verdichteten Bebauung, d. h. : Wärmeinseleffekt, geringe Luftfeuchtigkeit, erhebliche Windfeldstörungen.

Der Planbereich ist der Raumkategorie „Lastraum von Gewerbe und Industrie – Sanierungszone II“ zuzuordnen. Obwohl die Sanierungsbedürftigkeit z. T. stark ausgeprägt ist, sind klimaverbessernde Maßnahmen durch die Erfordernisse der Nutzung eingeschränkt. Die vorrangige Planungs- und Handlungspriorität ist hier unter dem Gesichtspunkt der Vorbeugung und Abmilderung bioklimatischer Extreme zu sehen.

Zur Milderung der bestehenden stadtklimatischen Defizite sind in der Klimaanalyse Essen folgende Planungshinweise formuliert:

Erhalt vorhandener Grünstrukturen

Erhöhung des Anteils großkroniger Bäume als natürliche Schattenspendler

Gliederung der hoch verdichteten Bauflächen und betrieblichen Funktionsbereiche durch breite Pflanzstreifen

Fassaden- und Flachdachbegrünung.

### 3.1.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Von der ehemaligen Zeche Ernestine sind keine aufstehenden Gebäude erhalten, unterirdische Zeugnisse des Bergbaues sind nicht bekannt.

In der untergeordneten privaten Grünfläche im westlichen Bereich befindet sich ein Gedenkkreuz, das als Denkmal nachrichtlich übernommen wird.

### 3.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

Da die hier initiierte Bauleitplanung lediglich bereits bestehende Nutzungen ordnet und keine weiteren Bauflächen und damit Nutzungen und Verkehre ermöglicht, werden die derzeit vorhandenen Umweltauswirkungen weitgehend unverändert fortbestehen.

### 3.2.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

#### LÄRM:

Die baulichen Nutzungen in dem Gewerbegebiet sind gem. schalltechnischer Untersuchung vom Mai 2006 zum Teil erhöhten Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die

gewerblichen Bauflächen im Einflussbereich der Ernestinen- sowie der Langemarckstraße einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um ca. 2,5 dB(A) ausgesetzt sind.

Auf Grund der aktuellen Planungen zur Verlegung der BAB 40-Anschlussstelle Frillendorf und der damit verbundenen Verkehrsführung durch das Gewerbegebiet "Technologiepark Essen" sowie des Brückenneubaus zur Manderscheidtstraße wurden die künftigen Verkehrsströme zugrunde gelegt und die dann notwendigen Lärmpegelbereiche ermittelt. Folglich ergeben sich wegen der veränderten Verkehrsströme auch im Bereich der Nünningstraße/ südliche Manderscheidtstraße Anforderungen an den Schallschutz.

Zum Schutz vor Verkehrslärm werden deshalb die erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

LUFT:

Bzgl. der Situation der Luftschadstoffe wird mit keinen Beeinträchtigungen gerechnet. Auf Grund der Festsetzungen zu Anpflanzungen und diversen Begrünungen sowie der Steuerung der verkehrsintensiven Betriebsart Einzelhandel sind Verbesserungen zu erwarten. Die Notwendigkeit einer entsprechenden Untersuchung ist somit entbehrlich.

### 3.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Die vorliegende Bauleitplanung wird durch ihre Festsetzungen keine nachteilige Auswirkungen auf das genannte Schutzgut haben. Vorhandene Vegetationsbestände werden durch entsprechende Festsetzungen erhalten, dabei werden teilweise öffentliche Grünflächen und sonstige Vegetationsbestände auf privaten Freiflächen künftig als Wald festgesetzt.

Parallel zu den Straßenverkehrsflächen werden in der Regel 5,0 m breite Pflanzflächen festgesetzt.

Zum Schutz der vorhandenen Bäume wird auf die Baumschutzsatzung der Stadt Essen hingewiesen.

### 3.2.3 Schutzgut Boden

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schaffen im Wesentlichen keine erweiterten Baurechte. Für künftige Bauvorhaben wird jedoch je nach Erheblichkeit der Vorbelastung eine Kennzeichnung bzw. ein Hinweis die Anforderungen an den Umgang mit belastetem Bodenaushub gem. BBodSchV regeln.

### 3.2.4 Schutzgut Wasser

Zusätzliche Beeinträchtigungen des Grundwassers sind bei Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

### 3.2.5 Schutzgut Luft

Bzgl. der Situation der Luftschadstoffe wird mit keinen Beeinträchtigungen gerechnet. Auf Grund der Festsetzungen zu Anpflanzungen und diversen Begrünungen sowie der Steuerung der verkehrsintensiven Betriebsart Einzelhandel sind Verbesserungen zu erwarten. Die Notwendigkeit einer entsprechenden Untersuchung ist somit entbehrlich.

### 3.2.6 Schutzgut Klima

Der Bebauungsplan verursacht keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Verhältnisse. Vielmehr ist bei Realisierung/Umsetzung der geplanten planungsrechtlichen Festsetzungen zum Erhalt der vorhandenen Grünflächen im Norden, Osten und Westen des Plangebietes sowie zu weiteren Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf den privaten PKW-Stellplatzanlagen, Begrünung von Fachdächern und Fassaden etc.) zu erwarten, dass die bestehenden stadtklimatologischen Defizite abgemildert werden.

### 3.2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Hier sind keine Auswirkungen zu erwarten.

### 3.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

### 3.3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um die Änderung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 14/67 und Nr. 08/85, die bei der Prognose der Umweltauswirkungen für die Nichtdurchführung der Planung zu berücksichtigen sind. Beide genannten Bebauungspläne setzen für das Verfahrensgebiet überbaubare Grundstücksflächen und Straßenverkehrsflächen im gleichen Umfang wie der vorliegende Bebauungsplanentwurf fest.

Insofern entsprechen sich die Umweltauswirkungen im Wesentlichen.

Darüber hinaus sind bei einer weiteren ungesteuerten Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nachteilige Folgeerscheinungen durch Zunahme des Motorisierten Individualverkehrs und damit der Kfz-bedingten Emissionen zu erwarten.

Ferner würden die gewerblich genutzten Flächen westlich der Ernestinenstraße auch weiterhin ohne verbindliches Planungsrecht bleiben, eine planungsrechtliche Sicherung der Vegetationsbestände als Wald würde ebenfalls nicht erfolgen.

#### 3.4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsvarianten

Die Planungsvarianten unterscheiden sich voneinander lediglich in ihrem künftigen Umgang mit den bereits vorhandenen Einzelhandelnutzungen. Bei einer künftigen Zulässigkeit von weiteren großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit einhergehendem Kunden- und Lieferverkehrsaufkommen erhöht sich die Lärm- und Luftschadstoffbelastung entsprechend.

Die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes wie Bauflächen, gewerbliche Nutzungen, Straßenverkehrsflächen entsprechen einander, so dass die übrigen Umweltauswirkungen der Planungsvarianten mit den unter 3.2 beschriebenen gleich zu setzen sind.

#### 4. **Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung**

Die Lärmberechnungen wurden auf der Grundlage von Belastungszahlen, die dem Verkehrsrechner der Stadt Essen entnommen wurden, mit dem Programmsystem SOUNDPLAN durchgeführt.

Erkenntnisse über Bodenbelastungen liegen durch eine Vielzahl von Gefährdungsabschätzungen und gutachterlichen Untersuchungen vor.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung traten nicht auf.

#### 5. **Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima sind mit Planrealisierung weder relevante Beeinträchtigungen ersichtlich noch bestehen Prognoseunsicherheiten. Ein spezielles Monitoring ist daher für diese Schutzgüter nicht erforderlich.

Das Monitoring wird im Wesentlichen im Sinne einer Vollzugskontrolle der planungsrechtlichen Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Grünstrukturen und zur Ergänzung der Grünstrukturen (Baumpflanzungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie auf den privaten Stellplatzanlagen, Flachdach- und Fassadenbegrünung) gem. Zuständigkeitsregelung innerhalb der Stadtverwaltung durchgeführt.

Darüber hinaus ist nach Realisierung des Brückenneubaus im südöstlichen Bereich mit Anschluss an die Nünningstraße zur Überprüfung der in der schalltechnischen Untersuchung verwendeten Verkehrszahlen eine

Nachzählung angebracht. Die Durchführung dieser Verkehrszählung liegt in der Geschäftsbesorgung der zuständigen Fachverwaltung.

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

## 6. Zusammenfassung des Umweltberichtes

<p><b>Kurzbeschreibung der Planung:</b>                  Der Bebauungsplan "Ernestinenstraße/Langemarckstraße" bestätigt im Wesentlichen die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 14/67 und 8/85 unter Berücksichtigung der tatsächlich vorhandenen Nutzungen und Vegetationsbestände. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan im wesentlichen Festsetzungen bzgl. der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen und Warensortimenten sowie Begrünungsfestsetzungen. Die im nordwestlichen Bereich des Plangebietes vorhandene, gewerblich genutzte Fläche, die vom bisher rechtsverbindlichen Planungsrecht nicht erfasst war, wird in den vorliegenden Bebauungsplan einbezogen und unter Würdigung der Bestandssituation entsprechend festgesetzt. Die vorhandene Vegetation stellt Wald i.S.d. Gesetzes dar und wird entsprechend festgesetzt.</p>	
<p><b>Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes:</b>                  Schallschutz (v.a. Straße / Schiene), klimatische Verbesserungsmaßnahmen sowie Baumschutz</p>	
<p><b>Beschreibung des Umweltzustandes:</b>                  Verkehrsaufkommen von 22.340 Kfz/24 h, Gewerbeklima = klimatischer Lastraum, hoher Versiegelungsgrad, Altlastenverdachtsflächen, wenig Vegetationsbestand</p>	
<p><b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</b></p>	
<b>Schutzgüter</b>	<b>Kurzerläuterung</b>
1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung	Teilweise Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um max. 5 dB(A). Schalltechnische Untersuchung liegt vor, entsprechende Lärmpegelbereiche wurden festgesetzt.
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft	Keine Beeinträchtigungen, Festsetzung von Wald und öffentlichen Grünflächen, Ergänzung der Grünstrukturen innerhalb des Verfahrensgebietes
3. Schutzgut Boden	Hinweis auf Altlastenverdachtsflächen, entsprechender Umgang mit Bodenaushub
4. Schutzgut Wasser	Keine Beeinträchtigungen

5. Schutzgut Luft	Keine Beeinträchtigungen, evtl. leichte Verbesserung bei zukünftiger Reglementierung verkehrsintensiver Einzelhandelsansiedlungen
6. Schutzgut Klima	Keine Beeinträchtigung, vielmehr Milderung der bestehenden stadtklimatischen Defizite bei Realisierung der Anpflanzungsfestsetzungen
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Nachrichtliche Übernahme des Gedenkkreuzes als Denkmal
<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	Außer den bei den Schutzgütern dargestellten Beeinträchtigungen sind keine erheblichen nachteiligen Wechselwirkungen zu erwarten

**Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:**  
 Planungsvarianten lediglich bzgl. der Festsetzungsart von Einzelhandelsnutzungen

**Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung:**  
 Zur Ermittlung der Schallimmissionen wurden die Daten des Verkehrsrechners der Stadt Essen verwendet, die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte mit dem Programmsystem SOUNDPLAN. Erkenntnisse über Bodenbelastungen liegen durch eine Vielzahl von Gefährdungsabschätzungen und gutachterlichen Untersuchungen vor. Schwierigkeiten bei der Ermittlung traten nicht auf.

**Maßnahmen zur Überwachung:**  
 In Bezug auf die Schutzgüter Luft und Klima sind mit Planrealisierung weder relevante Beeinträchtigungen ersichtlich noch bestehen Prognoseunsicherheiten. Ein spezielles Monitoring ist daher für diese Schutzgüter nicht erforderlich.  
 Das Monitoring wird im Wesentlichen im Sinne einer Vollzugskontrolle der planungsrechtlichen Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Grünstrukturen und zur Ergänzung der Grünstrukturen innerhalb der Stadtverwaltung durchgeführt.  
 Darüber hinaus ist nach Realisierung des Brückenneubaus im südöstlichen Bereich mit Anschluss an die Nünningstraße zur Überprüfung der in der schalltechnischen Untersuchung verwendeten Verkehrszahlen eine Nachzählung angebracht. Die Durchführung dieser Verkehrszählung liegt in der Geschäftsbesorgung der zuständigen Fachverwaltung.  
 Weiterhin sind Behörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB nach Abschluss des Verfahrens zur Unterrichtung der Gemeinde verpflichtet, sofern nach ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

## **IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte**

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelnutzungen und die Einschränkung der Zulässigkeit emittierender Betriebe und Anlagen greift in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber den heute zulässigen Nutzungen werden die Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt. Einige der vorhandenen Betriebe entsprechen nicht den künftigen Beschränkungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes, sondern erhalten lediglich Bestandsschutz.

Die Einschränkungen sind entschädigungslos möglich, da früher bestehende Baurechte nicht wahrgenommen wurden. Sie sind einerseits bezüglich des Immissionsschutzes erforderlich, um den heute gültigen Anforderungen an den Schutz der Wohnbevölkerung vor Immissionen zu genügen (siehe Umweltbericht) und andererseits in Bezug auf die Einschränkung des Einzelhandels, um die Ziele des Masterplanes Einzelhandel i.S.d. § 1 Abs 6 Nr. 11 BauGB umzusetzen (Gewährleistung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie Sicherstellung der Verfügbarkeit von Flächen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen im Sinne der Belange der Wirtschaft).

Darüber hinaus waren gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht für sämtliche an Wald angrenzenden Grundstücke die betroffenen Baugrenzen zurück zu nehmen, um für künftige Bauvorhaben den von der Unteren Forstbehörde geforderten Mindestabstand von 10,0 m zum Wald für gewerbliche Nutzungen sicher zu stellen.

Letztlich wurden auf Grund von einzuhaltenden Schutzstreifen vorhandener Hochspannungs- und Ergasleitungen geringfügige Anpassungen von Baugrenzen erforderlich. Hierbei handelt es sich jedoch nur um wenige Teilbereiche, bei denen jeweils an der Grundstücksgrenze wenige m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche entfallen.

## **X. Bodenordnung**

Maßnahmen zur Bodenordnung sind zur Umsetzung der Planung lediglich im Kreuzungsbereich Ernestinenstraße/Langemarckstraße in geringfügigem Umfang erforderlich. Die zur Anlage eines separaten Radweges parallel zur Ernestinenstraße notwendigen wenigen Quadratmeter werden bei Bedarf durch Grundstückskauf erworben.

## **XI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die vorliegende Bauleitplanung wird zum Anlass genommen, überholte Darstellungen des Flächennutzungsplanes an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen.

So wurde ein als Fläche für Versorgungsanlagen dargestelltes Grundstück an der Langemarckstraße erst in der jüngeren Vergangenheit von den Versorgungsunternehmen aufgegeben und veräußert, eine gewerbliche Nutzung hat sich hier etabliert.

Des Weiteren befinden sich im Randbereich des Gewerbegebietes mehrere Teilflächen, die sich sukzessiv zu Wald i.S.d. Gesetzes entwickelt haben.

Daher werden die Darstellungen des derzeit wirksamen FNP an die Bestandssituation angepasst. Die Darstellungen des FNP werden entsprechend geändert.

Nach der erfolgten Änderung des FNP im Parallelverfahren ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des FNP entwickelt.

## **XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen**

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 5/05 "Ernestinenstraße/ Langemarckstraße" werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen ersetzt.

Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen der Bebauungspläne

Nr. 08/85 „Manderscheidtstraße / Langemarckstraße, Nünningstraße“,  
rechtskräftig seit dem 07.12.1985,

Nr. 33/75 "Hangetal, Teil 2", rechtskräftig seit dem 17.12 1977,

Nr. 14/67 „Langemarckstraße, Gewerbeaufschließung Ernestine“,  
rechtskräftig seit dem 25.11 1972,

soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5/05  
"Ernestinenstraße/ Langemarckstraße" betreffen.

### **XIII. Kosten und Finanzierung**

Das Plangebiet ist weitest gehend bebaut sowie vollständig erschlossen. Neue Erschließungsanlagen werden nicht festgesetzt, somit fallen keine Kosten an.

Die für die Anlage eines separaten Radweges parallel zur Ernestinenstraße notwendigen wenigen Quadratmeter sind geringfügig.

.2007

Amt für Stadtplanung  
und Bauordnung

Geschäftsbereich Planen

Amtsleiter

Geschäftsbereichsvorstand