

Bebauungsplan Nr. 4/05 "Im Teelbruch"

Stadtbezirk: IX
Stadtteil: Kettwig

Begründung einschließlich Umweltbericht

Fassung vom 29.09.2006

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

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



I.	Räumlicher Geltungsbereich	5
II.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	6
1.	Anlass der Planung	6
2.	Entwicklungsziele	7
III.	Planungsrechtliche Situation	9
1.	Landes- und Regionalplanung	9
2.	Flächennutzungsplan (FNP)	9
3.	Bebauungsplan	9
4.	Veränderungssperre	10
IV.	Bestandsbeschreibung	11
1.	Städtebauliche Situation	11
2.	Verkehr	11
2.1.	ÖPNV	11
2.2.	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	11
2.3.	Ruhender Verkehr	12
2.4.	Fußläufige Erschließung	12
3.	Infrastruktur	12
4.	Entwässerung	12
5.	Natur und Landschaft	12
6.	Immissionsschutz	13
7.	Bodenverunreinigungen	13
V.	Städtebauliches Konzept	14
1.	Variantenuntersuchung	14

2.	Entwurfsbeschreibung	14
3.	Auswirkungen der Planung	14
VI.	Planinhalte	15
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
1.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	15
1.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	19
1.3.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	20
1.4.	Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	20
1.5.	Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	20
1.6.	Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	20
1.7.	Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr.18 a und b BauGB)	20
1.8.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	20
1.9.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	21
1.10.	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	23
2.	Nachrichtliche Übernahmen	24
3.	Kennzeichnungen	24
3.1.	Bergbau	24
3.2.	Bodenverunreinigungen	24
4.	Hinweise	24
4.1.	Städtebauliche Verträge	24
4.2.	Gutachten	24
4.3.	Satzungen der Stadt Essen	25
4.4.	Bodenaushub	25
4.5.	Kampfmittel	25
4.6.	Bergbau	25
4.7.	Luftfahrt	25
4.8.	Richtfunk	25
VII.	Städtebauliche Kenndaten	26
VIII.	Umweltbericht	27
1.	Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan	27
2.	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	27

2.1. Lärm	27
2.2. Luft	27
2.3. Belichtung; Besonnung; Belüftung	28
2.4. Klima	28
2.5. Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft	28
2.5.1. Schutzgebiete und –objekte	29
2.5.2. Baumschutz	29
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	30
3.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	30
3.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	33
3.3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	37
3.4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsvarianten	38
4. Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung	38
5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	38
6. Zusammenfassung des Umweltberichtes	40
IX. Planungs– und entscheidungserhebliche Aspekte	42
X. Bodenordnung	43
XI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	44
XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	45
XIII. Kosten und Finanzierung	46

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 31,65 ha große Plangebiet liegt nördlich des Siedlungsschwerpunktes Kettwig und wird begrenzt

- im Norden durch die Meisenburgstraße,
- im Osten durch den Brederbach und einer Linie zwischen Brederbach und Meisenburgstraße,
- im Süden durch den Brederbach,
- im Westen durch die Waldflächen zwischen der Straße "Im Teelbruch" und der Meisenburgstraße.

Die genaue Abgrenzung des Planbereiches 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 mit einer Reihe von nachteiligen Folgeerscheinungen verbunden:

- Fremdnutzung gewerblicher Bauflächen bedeutet Flächendefizit für produzierendes Gewerbe,
- Konkurrenzangebot zieht Kunden aus den Stadtteilen ab, dadurch Schädigung der Einzelhandelsbetriebe in den Stadtteilen,
- Rückzug weiterer Einzelhandelsbetriebe sowie anderer Infrastruktureinrichtungen (Post, Bank, ...),
- Verödung der Stadtteile,
- 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 das städtebauliche Gefüge zu erhalten und die o. a. Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken ist es notwendig, die Ansiedlung jeglicher Einzelhandelsnutzungen 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 sog. Festsetzungen über Verkaufsfläche und die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit bestimmter Warengruppen getroffen werden.

Die den in diesem Bereich rechtsverbindlichen Bebauungsplänen zu Grunde liegenden Baunutzungsverordnungen aus den Jahren 1962, 1968 und 1977 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 „Im Teelbruch“.

2. Entwicklungsziele

Zur Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet stellt das Gutachten zum Kommunalen Einzelhandelskonzept von Junker & Kruse, Dortmund, 2004 grundsätzlich fest, dass zur Erhaltung der städtischen Strukturen die Stabilisierung der Stadtteilzentren und Nahversorgungsbereiche als Anbieter der Güter des täglichen Bedarfes unverzichtbar ist.

Weitere Gründe hierfür sind

- die Gewährleistung der Versorgung immobiler Bevölkerungsgruppen (dies v.a. vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung – Alterung der Gesellschaft),
- Vermeidung einer Zunahme von Kfz-Verkehr,
- dadurch Förderung der Ziele einer „Stadt der kurzen Wege“.

Dazu formulieren die Verfasser folgende Grundsätze:

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

Die Grundintention des Bebauungsplanes ist, die derzeitige Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet "Im Teelbruch" in geordnete Bahnen zu lenken und zu stabilisieren. Dazu werden in den meisten Teilbereichen des Verfahrensgebietes Regelungen zur künftigen Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen getroffen.

Das Plangebiet soll dadurch in seinen meisten Teilbereichen für das produzierende bzw. dienstleistende Gewerbe gesichert werden.

Formal werden zu diesem Zweck im Wesentlichen die Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 14/75, 15/75 und Nr. 09/82 übernommen, ergänzend jedoch wird durch textliche Festsetzungen die Zulässigkeit der verschiedensten Einzelhandelsnutzungen geregelt.

Der Bebauungsplan geht auf Entwicklungen, die entgegen den ursprünglichen Festsetzungen eingetreten sind, ein und setzt sie nach aktueller Beurteilung ggf. entsprechend fest.

Im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem nicht-zentrenrelevanten Sortiment „Garten-, Bau- und Heimwerkerbedarf“. Auf Grund seiner Lage mit dem unmittelbaren Anschluss an die Meisenburgstraße stört dieser Betrieb das städtebauliche Gefüge des Gewerbegebietes im Sinne der beschriebenen Ziele nicht und soll daher im Rahmen der Festsetzung eines eigenständigen Sonstigen Sondergebietes bestätigt werden.

Der südliche Bereich des Plangebietes wird vornehmlich durch eine für ein Gewerbegebiet untypische Wohnbebauung mit vereinzelt, kleinen Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetrieben geprägt und hat sich so zu einem Mischgebiet entwickelt. Die vorgefundene Situation hat sich so weit verfestigt, dass die Entwicklung zu einem reinen Gewerbegebiet im Sinne der Zielsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr zu erwarten ist. Der jetzige Zustand soll daher durch die Festsetzung eines Mischgebietes planungsrechtliche Bestätigung finden.

In mehreren Bereichen des Verfahrensgebietes stockt Wald im Sinne des Landesforstgesetzes NRW. Wegen der besonderen Bedeutung aus Klima-, Sichtschutz-, und Immissionsschutzgründen wird sein Erhalt für besonders wichtig gehalten. Der Bebauungsplan trägt dieser Entwicklung durch seine Festsetzungen entsprechend Rechnung.

Südlich der Meisenburgstraße ist derzeit eine parallel verlaufende Grünanlage festgesetzt, die als Teil eines (aufgegebenen) Rundwegesystems im vorhandenen Umfang nicht mehr benötigt wird, so dass die Flächen dem angrenzenden Gewerbegebiet zugeschlagen werden können. Die Festsetzungen werden dazu entsprechend geändert.

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.

2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der seit dem 31.03.1984 wirksame FNP stellt den Verfahrensbereich im Wesentlichen als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Im südöstlichen Teil des Verfahrensbereiches ist eine Fläche für Versorgungsanlagen, Umspannwerk dargestellt.

Ein ca. 20 m breiter Streifen südlich der Meisenburgstraße ist als allgemeine Grün- und Freifläche mit der ergänzenden Darstellung Grünanlage dargestellt und Bestandteil der Verbandsgrünfläche des RVR.

Das Gewerbegebiet "Im Teelbruch" ist von ausgedehnten, landwirtschaftlich genutzten Flächen und Waldflächen umgeben, die in Teilen bis ins Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes hineinreichen.

Die umgebenden Grün- und Freiflächen sind größtenteils, die innerhalb des Verfahrensgebietes vorhandenen Grün- und Freiflächen sind teilweise Bestandteil der Landschaftsschutzgebiete

- Nr. 3.4.31 "Meisenburg und Kettwig-Umstand",
- Nr. 3.4.34 "Wald- und Talbereiche um Ickten, Brederbachtal"

sowie der Verbandsgrünfläche Nr. 85 des Regionalverbandes Ruhrgebiet (ehemals Kommunalverband Ruhrgebiet).

3. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan überplant die rechtsverbindlichen Bebauungspläne

- Nr. 15/75 "Kettwig-Nord (Gewerbegebiet, I. Änderung)" vom 16.10.1974,
- Nr. 9/82 "Im Teelbruch, Meisenburgstr." vom 04.08.1984

in ihren gesamten Geltungsbereichen

sowie den rechtsverbindlichen Bebauungsplan

- Nr. 14/75 "Kettwig-Nord" vom 01.05.1970

in seinem nördlichen Bereich.

4. Veränderungssperre

Zur Sicherung der Bauleitplanung hat der Rat der Stadt Essen in seiner Sitzung am 14.07.2004 auf Grund eines aktuellen Bauvorhabens für den Teilbereich „Im Teelbruch 58-70“ eine Veränderungssperre beschlossen. Die Veränderungssperre ist am 21.08.2004 in Kraft getreten.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Gewerbegebiet "Im Teelbruch" wird derzeit sehr unterschiedlich genutzt.

Dominiert wird das Plangebiet durch das großvolumige Verlagsgebäude des Axel Springer Verlages sowie den großflächigen Baumarkt im nördlichen Eingangsbereich.

Daneben sind im nördlichen Bereich vornehmlich Dienstleistungsunternehmen vertreten, die entsprechende Büro- und Geschäftshäuser errichtet haben.

Neben einer Reihe von Großhandelsbetrieben und Lagerflächen sind über das Plangebiet verteilt diverse Einzelhandelsbetriebe, zumeist mit dem Sortiment Kfz, Kfz-Zubehör, Ersatzteile und Serviceleistungen, vertreten. Diese Kfz-Handelsbetriebe sind oft mit einer zugehörigen Werkstatt kombiniert. Das klassische produzierende Gewerbe ist ebenfalls vereinzelt vorhanden.

Der südliche Bereich des Plangebietes wird vornehmlich durch eine für ein Gewerbegebiet untypische Wohnbebauung mit vereinzelt, kleinen Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetrieben geprägt.

2. Verkehr

2.1. ÖPNV

Das Verkehrsgebiet ist durch den öffentlichen Nahverkehr mit der Buslinie 142 erschlossen, welche die Stadtteile Kettwig und Rüttenscheid miteinander verbindet.

Mit der Endhaltestelle am S-Bahnhaltepunkt Kettwig ist der Anschluss an die Innenstadt und die Nachbarstädte gewährleistet.

2.2. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung erfolgt über die das Plangebiet im Nordwesten tangierende Meisenburgstraße, die als Teil des Hauptverkehrsstraßennetzes das Plangebiet mit den angrenzenden Stadtteilen und im weiteren Verlauf mit der Innenstadt sowie mit der Anschlussstelle Essen-Kettwig der BAB 52 verbindet.

Innerhalb des Verkehrsgebietes erschließt die Straße "Im Teelbruch" mit ihren abzweigenden Stichstraßen die gewerblichen Grundstücke.

Die Anbindung der am südlichen Plangebietsrand gelegenen Grundstücke erfolgt über die Straße "Am Stadtbad".

2.3. Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist auf den jeweiligen Grundstücken zum Teil in Tiefgaragen untergebracht.

Öffentliche Stellplätze sind in ausreichendem Maße entlang der Straßen und in den Wendeanlagen vorhanden.

2.4. Fußläufige Erschließung

Die innere fußläufige Erschließung ist durch Gehwege im Bereich der Straßenverkehrsflächen sichergestellt.

Die äußere Anbindung des Plangebietes an die umgebenden Waldflächen und das anschließende Grünwegesystem erfolgt durch Grünverbindungen nördlich und südlich des Axel Springer Verlages, im Anschluss an die Straße "Am Stadtbad" über einen privaten Waldweg sowie nördlich der Meisenburgstraße.

3. Infrastruktur

Das Plangebiet ist bzgl. der technischen Infrastruktur voll erschlossen.

4. Entwässerung

Die Entwässerung ist gesichert. Die anfallenden Abwässer werden über das vorhandene Kanalnetz der Kläranlage Kettwig zugeführt.

5. Natur und Landschaft

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

Im nördlichen Planbereich erstreckt sich parallel zur Meisenburgstraße eine Grünfläche, die ursprünglich zur Anlage eines Fuß- und Radweges vorgesehen war. Hier hat sich eine gut ausgebildete Vegetationsstruktur mit einer artenreichen Anpflanzung entwickelt.

Das Plangebiet ist zudem von ausgedehnten Wald- und Ackerflächen umgeben, die nach Landschaftsplan Bestandteil der Landschaftsschutzgebiete

Nr. 3.4.31 "Meisenburg und Kettwig-Umstand",

Nr. 3.4.34 "Wald- und Talbereiche um Ickten, Brederbachtal" sind.

Randbereiche dieser Waldflächen befinden sich zum Teil innerhalb der Verfahrensgebietsgrenzen.

Aus den umgebenden Waldflächen führen zwei untergeordnete Grünbereiche nördlich und südlich des Axel Springer Verlages in das Plangebiet.

Zudem befindet sich im nordwestlichen Bereich eine ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzfläche.

6. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb der staatlichen Immissionsüberwachung. Somit stehen Messwerte zur Beschreibung und Bewertung der Luftqualität in dem hier zu betrachtenden Bereich nicht zur Verfügung.

Im Rahmen des vom Kommunalverband Ruhrgebiet (jetzt Regionalverband Ruhrgebiet) abgeschlossenen sog. Screening-Verfahrens zur Durchführung bzw. Umsetzung des § 40 Abs. 2 BImSchG und der 23. BImSchV hat sich jedoch hinsichtlich der vom Kfz-Verkehr verursachten Immissionsbelastung durch Stickstoffoxide, Benzol und Ruß kein Straßenabschnitt im Verfahrensgebiet oder im nahen Umfeld als auffällig heraus gestellt.

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. Die dazu durchgeführte schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die gewerblichen Bauflächen im Einflussbereich der Meisenburgstraße einer Überschreitung der Grenzwerte der DIN 18005 um ca. 3 dB(A) ausgesetzt sind und das Mischgebiet im südlichen Planbereich einer Überschreitung der Grenzwerte der DIN 18005 um ca. 10 dB(A) ausgesetzt ist.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim und zwar außerhalb der Anflugsektoren, jedoch innerhalb des Umkreises von 4 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt.

Darüber hinaus sind Lärmimmissionen durch den Flugverkehr in Bezug auf den internationalen Flughafen Düsseldorf zu erwarten.

7. Bodenverunreinigungen

Im nordöstlichen Bereich des Verfahrensgebietes ist eine Teilfläche der Altlast "Verfüllung Meisenburgstraße" im Kataster über altlastverdächtige Flächen der Stadt Essen unter der Kataster-Nr. 49/2.01 erfasst.

Auf dem Grundstück Im Teelbruch (neben Haus-Nr. 95) ist eine ehem. Tankstelle unter der Kataster-Nr. 49/5.04 registriert.

V. Städtebauliches Konzept

1. Variantenuntersuchung

Für die Steuerung und damit die künftige Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet bieten sich auf Grund der geringen Zahl der relevanten, ansässigen Einzelhandelsbetriebe und ihrer Eigenart alternative Nutzungskonzepte nicht an.

2. Entwurfsbeschreibung

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

Es sind jedoch ergänzende Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet erforderlich. Für eine geordnete Entwicklung des Plangebietes und Steuerung der Nutzungen wird daher die künftige Zulässigkeit von Betrieben festgelegt.

Darüber hinaus geht der Bebauungsplan auf tatsächlich stattgefundenen Entwicklungen ein. So werden Flächen, auf denen sich Wald i.S.d.G. entwickelt hat, entsprechend festgesetzt. Andere Flächen, die ihrem ehemals angedachten Zweck einer öffentlichen Grünfläche nicht sinnvoll zugeführt werden können, werden einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung gestellt.

Die im südlichen Bereich des Plangebietes vorhandene, für ein Gewerbegebiet untypische, Wohnbebauung hat sich - neben den gewerblichen Nutzungen - so weit verfestigt, dass die Entwicklung zu einem reinen Gewerbegebiet im Sinne der ehemaligen Zielsetzungen nicht zu erwarten ist. Der jetzige Zustand soll daher durch die Festsetzung eines Mischgebietes planungsrechtliche Bestätigung finden.

3. Auswirkungen der Planung

Das Gewerbegebiet "Im Teelbruch" ist vollständig bebaut, sämtliche Infrastruktureinrichtungen sind vorhanden.

Die sich aus den Festsetzungen ergebenden Änderungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Zulässigkeit von Nutzungen, so dass keine nennenswerten Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

Für die entfallenden öffentlichen Grünflächen werden umfangreiche Minderungsmaßnahmen durch Festsetzung zur Begrünung von Stellplätzen, Flachdächern und Fassadenteilen sowie Pflanzstreifen zur Eingrünung der gewerblichen Grundstücke geschaffen. Verbleibende Ersatzerfordernisse werden auf städtischen Ersatzflächen im Stadtteil ausgeglichen.

VI. Planinhalte

Zur Verwirklichung der formulierten Ziele zum Erhalt des städtebaulichen Gefüges und zur Steuerung von Einzelhandelsnutzungen soll der Bebauungsplan geeignete Festsetzungen treffen, die in den folgenden Kapiteln konkretisiert werden.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1. Sonstiges Sondergebiet SO „Einzelhandel und Gewerbe“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem nicht-zentrenrelevanten Sortiment „Garten-, Bau- und Heimwerkerbedarf“. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind generell lediglich in Kerngebieten (MK) oder in Sonstigen Sondergebieten zulässig.

Auf Grund seiner Lage mit dem unmittelbaren Anschluss an die Meisenburgstraße stört dieser Betrieb weder das städtebauliche Gefüge des Gewerbegebietes im Sinne der beschriebenen Ziele des Bebauungsplanes noch die Zentrenstruktur des Stadtteilzentrums Kettwig und soll daher im Rahmen der Festsetzung eines eigenständigen Sonstigen Sondergebietes bestätigt werden.

Darüber hinaus ist dieser Standort auch für sonstige Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geeignet. Die Definition der nicht-zentrenrelevanten Sortimente entspricht der Sortimentsliste des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das westliche Ruhrgebiet sowie des Kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Essen.

Um den Standort innerhalb des Gewerbegebietes für künftige Entwicklungen nicht zu blockieren, werden neben der Zulässigkeit von (großflächigem) Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten auch weiterhin sämtliche Nutzungen eines Gewerbegebietes sowie Gebäude für Freiberufler gem. BauNVO zulässig sein.

Gemäß Gutachten zum Kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Essen sind zur angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten die *bestehenden* Einzelhandelsstandorte im Sinne des Regionalen Einzelhandelskonzeptes prinzipiell ausreichend. Bestimmte Warensortimente können oder sollen auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit (z.B. Baustoffe) überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden. Weitere Ansiedlungen sollen in Gewerbegebieten ohne Einzelhandelsbesatz jedoch ausgeschlossen werden.

Zur Steuerung der Einzelhandelsnutzungen ist ein Eingriff in die Wettbewerbsfreiheit durch den Ausschluss bestimmter Warensortimente legitim¹, wenn übergeordnete städtebauliche Ziele eine Notwendigkeit darstellen und eine nachvollziehbare und fundierte (z.B. Bestandaufnahme, Marktanalyse) Planungskonzeption vorliegt. Zudem hat der Gesetzgeber mit dem § 1 Abs. 5-10 BauNVO die Kommunen mit einem vielfältig einsetzbaren Instrument zur Regelung und Bestimmung von Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit unterschiedlichster Nutzungsarten ermächtigt.

Der Bebauungsplan setzt deshalb das Sonstige Sondergebiet SO „Einzelhandel und Gewerbe“ fest, das neben der Unterbringung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben auch der Unterbringung sonstiger Gewerbebetriebe dient.

Zulässig sind:

1. (Großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit den nicht zentrenrelevanten Sortimenten:
 - 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
2. Sonstige nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
4. Tankstellen
5. Anlagen für sportliche Zwecke
6. Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

¹ OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 21.06.2001, Az 1 C 11806/00.OVG

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten.

1.1.2. Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Der südliche Bereich des Plangebietes wird vornehmlich durch eine Wohnbebauung mit vereinzelt, kleinen Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetrieben geprägt.

Die vorgefundene Situation hat sich so weit verfestigt, dass die Entwicklung zu einem Gewerbegebiet im Sinne der ursprünglichen Zielsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten ist. Der jetzige Zustand soll daher durch die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) planungsrechtliche Bestätigung finden.

Zum gegenseitigen Schutz von baulichen Nutzungen und aufstockendem Wald sind gem. Forst- und Bauordnungsrecht bestimmte Mindestabstände einzuhalten. Der hierzu erlassene Runderlass des Innenministers vom 18.07.1975 nennt als Orientierungsgröße einen Abstand von 35,0 m, bei dem allerdings durch die zuständige Forstbehörde die örtlichen Gegebenheiten (z.B. Topografie, Hauptwindrichtung) sowie die betroffenen Nutzungsarten angemessen berücksichtigt werden sollen.

Im vorliegenden Fall des geplanten Mischgebietes nördlich des Waldbestandes des Brederbachtals hat die Untere Forstbehörde entschieden, dass bei der besonders schutzbedürftigen Nutzungsart Wohnen ein Abstand von 20,0 m zum Wald einzuhalten ist, bei der weniger schutzbedürftigen Nutzungsart Gewerbe ist ein Abstand von 10,0 m ausreichend. Das festgesetzte Mischgebiet MI wird deshalb nach den einzuhaltenden Mindestabständen gem. o.a. Runderlass sowie der BauO NRW entsprechend gegliedert.

Des Weiteren gelten für diesen südlichen Bereich des Plangebietes, der räumlich zum anschließenden Gewerbegebiet gehört, die gleichen Entwicklungsziele wie für das gesamte Gewerbegebiet "Im Teelbruch". Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Warensortimenten stellt hier ebenfalls eine kritische Auswirkung auf das Stadtteilzentrum Kettwig dar. Die Steuerung derartiger Nutzungsarten ist somit ebenfalls erforderlich.

Aus o.g. Gründen setzt der Bebauungsplan fest:

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

In dem Mischgebiet MI Teil 1 sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen allgemein und die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen ausnahmsweise zulässig.

In dem Mischgebiet MI Teil 2 sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen mit Ausnahme von Wohngebäuden allgemein und die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen ausnahmsweise zulässig (§1 Abs. 4 BauNVO).

In dem Mischgebiet MI Teil 1 und 2 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Davon ausgenommen ist der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kfz-Zubehör und Kfz- Anhängern, Booten und Zubehör, Baustoffen und Brennstoffen sowie der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 10 % Verkaufsfläche an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes. Das gilt nicht für Nahrungs- und genussmittelerzeugende Betriebe. (§1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

1.1.3. Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Auf Grund der bestehenden Nutzungen und der Zielsetzung, diese zu erhalten, wird das Plangebiet weitgehend als Gewerbegebiet festgesetzt. Dadurch soll das Plangebiet in seinen meisten Teilbereichen für das produzierende bzw. dienstleistende Gewerbe gesichert werden.

Die Grundintention des Bebauungsplanes ist, die derzeitige Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet "Im Teelbruch" in geordneten Bahnen zu stabilisieren. Eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im gut erreichbaren Gewerbegebiet führt mittel- oder langfristig zur Schädigung des Stadtteilzentrums Kettwig. Zur Erhaltung des städtebaulichen Gefüges ist daher die Lenkung sämtlicher Einzelhandelsnutzungen erforderlich.

Der Bebauungsplan setzt dazu fest:

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

In dem Gewerbegebiet GE Teil 1-8 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Davon ausgenommen ist der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kfz-Zubehör und Kfz- Anhängern, Booten und Zubehör, Baustoffen und Brennstoffen sowie der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 10 % Verkaufsfläche an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes. Das gilt nicht für

nahrungs- und genussmittelerzeugende Betriebe. (§1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

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

Im Gewerbegebiet GE Teil 1-4 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VII,

im Gewerbegebiet GE Teil 5-7 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VI

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)) nicht zulässig.

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

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

1.2.1. Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) der überbaubaren Grundstücksfläche wird in dem Gewerbegebiet GE Teil 1-8, in dem Sondergebiet SO sowie im Bereich der Versorgungsfläche entsprechend dem bisher gültigen Planungsrecht mit 0,8 festgesetzt. Dies entspricht den Obergrenzen des §17 BauNVO.

In dem Mischgebiet MI wird die Grundflächenzahl der überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO mit 0,6 festgesetzt.

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

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in dem Gewerbegebiet GE Teil 1-8, in dem Sondergebiet SO sowie im Bereich der Versorgungsfläche entsprechend dem bisher gültigen Planungsrecht mit 1,6 festgesetzt.

In dem Mischgebiet MI wird die Geschossflächenzahl der überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO mit 1,2 festgesetzt.

1.2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem bisher gültigen Planungsrecht überwiegend mit II, im östlichen Teilbereich des Mischgebietes MI entsprechend dem rechtskräftigen Planungsrecht mit III und im Bereich des Verlagsgebäudes Axel Springer mit VI festgesetzt.

- 1.3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Der Planbereich ist durch öffentliche Verkehrsflächen vollständig erschlossen, die durch den Bebauungsplan in ihrem Ausbauzustand planungsrechtlich bestätigt werden.
- 1.4. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Umspannwerk der RWE AG. Die dazugehörigen Grundstücke werden als Versorgungsfläche im Bebauungsplan planungsrechtlich bestätigt.
- 1.5. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Südöstlich der Haus-Nr. 103 befindet sich auf dem Parkplatz innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine Druckerhöhungsanlage der Stadtwerke Essen AG einschließlich der zugehörigen Leitungen. Zur Sicherung dieser Anlagen wird ein entsprechendes Leitungsrecht zu Gunsten der Erschließungsträger festgesetzt.
- 1.6. Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Im südlichen Bereich beginnt an der Wendeanlage der Straße "Am Stadtbad" auf privater Grundstücksfläche ein seit Jahrzehnten vorhandener Waldweg, der Bestandteil des Wegesystems des Brederbachtals ist. Zur Sicherung dieses Fußweges setzt der Bebauungsplan ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit fest.
- 1.7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a und b BauGB)
In dem in die Landschaft eingebetteten Plangebiet befinden sich diverse Grün- und Freiflächen, die entsprechend ihres Vegetationsbestandes und / oder ihrer Nutzung festgesetzt werden.

So wird die Fläche westlich des Hellweg-Baumarktes im nordwestlichen Bereich des Plangebietes entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Direkt im Anschluss hat sich an der Grundstücksgrenze zum Baumarkt ein ca. 20,0 m breiter Streifen Wald entwickelt. Dies gilt auch für die im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplangebietes vorhandene, bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche, auch hier hat sich Wald i.S.d. Gesetzes entwickelt.

Letztlich befinden sich im südlichen Bereich des Verfahrensgebietes im östlichen Anschluss an das Mischgebiet und westlich der Gewerbegebiete Teil 1 und 2 zwei weitere waldbestandene Grundstücksflächen.

Alle diese Flächen werden entsprechend ihres Vegetationsbestandes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB als Wald festgesetzt.
- 1.8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Von den bisher vorhandenen vier öffentlichen Grünflächen sollen künftig lediglich zwei weiterhin in öffentlicher Hand verbleiben.

Die Grünfläche im westlichen Planbereich südlich des Hellweg-Baumarktes (Flurstücks-Nr. 160) weist keinen ausreichenden Gebrauchswert auf. Mangelnde Aufenthaltsqualität und fehlender Anschluss an die umgebenden

Freiflächen bzw. fehlendes Wegesystem sind die Gründe, die Kosten verursachende Fläche aufzugeben und einer anderen Nutzung zuzuführen.

Ähnlich verhält es sich mit der ca. 20,0 m breiten öffentlichen Grünfläche südlich der Meisenburgstraße. Die mangelnde Attraktivität dieser Wegeführung bei gleichzeitig vorhandener optimaler Alternative südlich des Verfahrensgebietes durch den Wald lassen die Aufrechterhaltung dieser Wegeführung wenig sinnvoll erscheinen. Die Fläche soll daher aufgegeben werden und kann zum Teil den anschließenden gewerblichen Grundstücken zur Verfügung gestellt werden. Hier können beispielsweise Stellplätze entstehen, um dem wachsenden Stellplatzbedarf gerecht zu werden und um gleichzeitig den öffentlichen Straßenraum vom Parkdruck zu entlasten. Mit der Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen können diese Stellplätze ökologisch und stadtbildverträglich gestaltet werden.

Die vorhandene öffentliche Grünfläche im nordöstlichen Planbereich stellt eine fußläufige Verbindung zwischen Gewerbegebiet und Fußwegesystem des Brederbachtals dar. Ähnlich verhält es sich mit einer öffentlichen Grünanlage südlich des Gewerbegebietes Teil 8 (Verlagshaus): die ehemalige Wegeverbindung wurde zwar einem benachbarten Gewerbebetrieb zu dessen weiterer Entwicklung zugeschlagen, die fußläufige Anbindung des Gewerbegebietes an die östlich anschließenden Freiflächen soll an dieser Stelle jedoch auch künftig erfolgen. Eine neue Wegeverbindung als Ersatz ist deshalb nördlich dieses Betriebes in unmittelbarer Nähe auf einer bisher gewerblichen Grundstücksfläche vorgesehen, so dass hier lediglich ein Flächentausch vorgenommen wurde.

Der Bebauungsplan setzt deshalb die beiden Flächen als öffentliche Grünfläche fest.

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

Zur Meisenburgstraße hin wird bei der Umwandlung der bisher ca. 20,0 m breiten öffentlichen Grünfläche in gewerbliche Grundstücksfläche als Abschirmgrün ein ca. 5,0 m breiter Grundstücksstreifen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Im nördlichen Planbereich sind entsprechend dem bisher gültigen Planungsrecht Pflanzstreifen festgesetzt, die als Abschirmung und Übergang zu unterschiedlich genutzten Flächen dienen sollen. Diese Festsetzung wird im südlichen Plangebiet auf den zur Straße orientierten nicht überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend übernommen.

Der Bebauungsplan setzt deshalb textlich fest:

"In dem Gewerbegebiet Teil 1-8, dem Sondergebiet SO und dem Mischgebiet MI Teil 1 und 2 sind die festgesetzten Pflanzflächen parallel zur Straßenbegrenzungslinie dauerhaft zu begrünen; dabei ist pro Grundstück je angefangene 200 m² Pflanzfläche ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Pflanzfläche verteilt zu pflanzen. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung mit Bäumen vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich. Diese An- und Bepflanzungen

sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. In den Pflanzflächen sind erforderliche Zuwegungen und Zufahrten zulässig."

Diese 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.

Im nordöstlichen Bereich setzt bereits der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9/82 einen Pflanzstreifen als Abschirmgrün zur anschließenden offenen Landschaft fest. An dieser Intention hat sich auch nach heutigem Planungsverständnis nichts geändert, so dass diese Festsetzung bestätigt wird. Die gleiche Funktion besitzt künftig der verbleibende Pflanzstreifen südlich der Meisenburgstraße, auch hier gilt die textliche Festsetzung zum Abschirmgrün zur Landschaft. Eine solche Pflanzfläche hat insbesondere die Aufgabe, ein Gewerbegebiet zur Landschaft hin abzuschirmen. Deshalb ist eine dichte Bepflanzung erforderlich. Auf diese Weise sorgt das Grün dafür, dass das Gewerbegebiet nicht mehr sichtbar ist, so dass aus psychologischen Gründen evtl. Störungen (Erscheinungsbild, Lärm) von Erholungssuchenden als nicht mehr so belastend wahrgenommen werden. Das Grün bietet ferner anpassungsfähigen Arten, die auch in der Landschaft vorkommen, wie der Igel, einen Teillebensraum. Ergänzend setzt der Bebauungsplan die inhaltliche Ausgestaltung textlich fest.

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.

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.

Der Bebauungsplan setzt deshalb textlich fest:

"In dem Gewerbegebiet GE Teil1-8, dem Sondergebiet SO und dem Mischgebiet MI Teil 1 und 2 sind Flachdächer von Gebäuden, Garagen und Carports mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden."

"In dem Gewerbegebiet GE Teil1 - 8, dem Sondergebiet SO und dem Mischgebiet MI Teil 1 und 2 sind fensterlose Fassaden ab einer Breite von 10 m mindestens je 2 lfdm mit standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens 3 Trieben, zu begrünen. Bei Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nachzupflanzen."

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

Die Wohnnutzungen im Mischgebiet im südlichen Verfahrensgebiet sowie die grundsätzlich zulässigen (Betriebs-) Wohnungen in dem Gewerbegebiet sind gem. schalltechnischer Untersuchung zum Teil erhöhten Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die gewerblichen Bauflächen im Einflussbereich der Meisenburgstraße einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um ca. 3 dB(A) ausgesetzt sind und das Mischgebiet im südlichen Planbereich einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um ca. 10 dB(A) ausgesetzt ist.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind deshalb passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit 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. Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden die Grenzen der Landschaftsschutzgebiete

Nr. 3.4.31 "Meisenburg und Kettwig-Umstand"

Nr. 3.4.34 "Wald- und Talbereiche um Ickten, Brederbachtal"

und der Verbandsgrünfläche Nr. 85 des KVR / RVR im Randbereich des Plangebietes.

3. Kennzeichnungen

3.1. Bergbau

Der nördliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaues. Darüber hinaus befinden sich nördlich anschließend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwei verlassene und verfüllte Tagesöffnungen, deren Sicherheitsradien die Meisenburgstraße tangieren. Der betroffene Bereich ist gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB durch entsprechende Signatur gekennzeichnet.

3.2. Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet befinden sich zwei im Kataster über altlastverdächtige Flächen der Stadt Essen geführte Altlastenverdachtsflächen. Hierbei handelt es sich um eine Teilfläche der Altlast "Verfüllung Meisenburgstraße", unter der Kataster-Nr. 49/2.01 im nordöstlichen Bereich des Verfahrensgebietes, sowie eine ehem. Tankstelle, unter der Kataster-Nr. 49/5.04 auf dem Grundstück nördlich des Hauses Im Teelbruch Nr. 95 registriert. Die betroffenen Flächen werden gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB durch entsprechende Signatur gekennzeichnet.

4. Hinweise

4.1. Städtebaulicher Vertrag

Folgender Vertrag liegt dem Bebauungsplan zugrunde:

- Finanzierung von Ausgleichsmaßnahmen, Januar 2006.

4.2. Gutachten

- Schalltechnische Untersuchung, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, September 2005,
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Grün und Gruga Essen, Dezember 2005.

- 4.3. 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).
- 4.4. Bodenaushub
In den gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen ist anfallender kontaminierter Bodenaushub nach den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen. Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt der Stadt Essen durch Vorlage entsprechender Belege unter Angabe des Aktenzeichens nachzuweisen.
- 4.5. Kampfmittel
Bei Baumaßnahmen mit erheblichen Erdingriffen (> 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.
- 4.6. Bergbau
In den gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichneten Flächen ist damit zu rechnen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Vor der Erteilung einer Baugenehmigung ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis vorzulegen.
- 4.7. Luftfahrt
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Essen-Mülheim außerhalb der Anflugsektoren, jedoch innerhalb des Umkreises von 4 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt. Hier ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zu Bauwerken und Bauhilfsanlagen, deren Höhe 149,0 m über NN überschreitet, erforderlich.
- 4.8. Richtfunk
Über das Plangebiet verläuft die Richtfunkverbindung Wesel-Büderich 1 – Wuppertal 1, deshalb ist eine Bauhöhenbeschränkung von 148,0 m über NN zu beachten.
- 4.9. Bodendenkmäler
Mit Umsetzung der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde / -denkmäler entdeckt werden. Diese sind gem. §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW unverzüglich der Stadt Essen (Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege) zu melden und in unverändertem Zustand zu erhalten.

VII. Städtebauliche Kenndaten

Verfahrensgebiet gesamt	31,65 ha
Gewerbegebiet GE Teil 1-8	20,25 ha
Sonstiges Sondergebiet SO	1,64 ha
Mischgebiet MI	2,07 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	0,64 ha
Straßenverkehrsfläche	4,62 ha
Grünfläche	0,11 ha
Fläche für die Landwirtschaft	0,90 ha
Wald	1,42 ha

VIII. Umweltbericht

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 4/05 "Im Teelbruch" bestätigt im Wesentlichen die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 14/75, 15/75 und 9/82 unter Berücksichtigung der tatsächlich vorhandenen Nutzungen und Vegetationsbestände. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Nr. 4/05 im Wesentlichen Festsetzungen bzgl. der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen und Warensortimenten sowie Festsetzungen zur Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen, Stellplatzanlagen, Flachdächern und Fassaden.

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.

Die Orientierungswerte für Mischgebiete (MI) liegen am Tage bei 60 dB (A) und in der Nacht bei 50 dB (A) für Verkehrslärm und 45 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 Gewerbegebieten 0,5 x abstandflächenrelevante Wandhöhe (H), zu öffentlichen Verkehrsflächen in Gewerbegebieten 0,25 H. In Mischgebieten beträgt die Tiefe der Abstandfläche 0,8 H, zu öffentlichen Verkehrsflächen 0,4 H.

2.4. Klima

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 Abstandsgrün, 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

Im Gebietsentwicklungsplan (= Landschaftsrahmenplan und forstlicher Rahmenplan) ist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung dargestellt, im Randbereich im Nordwesten als allgemeiner

Freiraum- und Agrarbereich / Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung / Regionaler Grünzug.

2.6. 2.5.1. Schutzgebiete und –objekte

Das Plangebiet ist von Wald- und Ackerflächen umgeben, die den Landschaftsschutzgebieten „Meisenburg und Kettwig-Umstand“ (Festsetzungs-Nr. 3.4.31 des Landschaftsplanes Essen) und „Wald- und Talbereiche um Ickten, Brederbachtal“ (Festsetzungs-Nr. 3.4.34 des Landschaftsplanes Essen) angehören.

Im Süden und im Südwesten des Plangebiets ragt das Landschaftsschutzgebiet „Wald- und Talbereiche um Ickten, Brederbachtal“ (Festsetzungs-Nr. 3.4.34 des Landschaftsplanes Essen) entlang der Grenze in das Plangebiet herein. Dieses wird im Bebauungsplan Nr. 4/05 nachrichtlich übernommen.

Bei der landwirtschaftlich genutzten Fläche und dem Wald im Nordwesten handelt es sich um ein potenzielles Schutzgebiet, weil es im Gebietsentwicklungsplan (GEP) entsprechend dargestellt ist.

Bei der öffentlichen Grünanlage am Ostrand, die sich zu Wald entwickelt hat, handelt es sich ebenfalls um ein potenzielles Schutzgebiet, weil die landschaftliche Struktur ähnlich ist, wie die der angrenzenden Landschaft. Nach Kap. 2.1, Ziel 1.1 (GEP) soll der Übergang zwischen Freiraum und baulich geprägten Bereich u.a. abschließende Ortseingrünungen beachten.

Im Plangebiet sind neben den Gewerbeflächen mit ihren Anpflanzungen, öffentliche Grünanlagen z.T. mit Grünverbindungen, Wald und landwirtschaftlich genutzten Flächen festgesetzt und vorhanden,

- die gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 10 Landschaftsgesetz auch im besiedelten Bereich zu erhalten sind, da es sich um ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen handelt (Anpflanzungen, öffentliche Grünanlagen),
- die gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 13 Landschaftsgesetz die Zugänglichkeit zur Landschaft zu erhalten haben (öffentliche Grünanlage mit Grünverbindung),
- die gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 6 Landschaftsgesetz Beeinträchtigungen des Klimas zu vermeiden haben (Anpflanzungen, öffentliche Grünanlagen, Wald),
- die gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3 Landschaftsgesetz den Boden so zu erhalten haben, dass er seine Funktion im Naturhaushalt erfüllen kann (Wald/Wiesenfläche, landwirtschaftliche Fläche, Fläche einer öffentlichen Grünanlage).

2.7. 2.5.2. 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

Das Plangebiet wird von Immissionen aus dem Straßenverkehr sowie Fluglärm belastet.

Das Verkehrsaufkommen auf der Meisenburgstraße liegt gem. vorliegendem Datenmaterial des Verkehrsrechners der Stadt Essen bei

- 14.000 Kfz/24 h in Richtung Kettwig und
- 21.000 Kfz/24 h in Richtung Innenstadt.

Das Verkehrsaufkommen auf der Straße "Im Teelbruch" im Bereich des Mischgebietes liegt gem. Verkehrszählung vom Mai 2004 bei

- 4.000 Kfz/24 h in Richtung Schwimmbad / Kettwig und
- 7.500 Kfz/24h in Richtung Meisenburgstraße.

Dadurch kommt es zu folgenden Belastungen:

In dem Gewerbegebiet Teil 8 und dem Sonstigen Sondergebiet SO im Einflussbereich der Meisenburgstraße werden Werte um 65 dB(A) tagsüber und um 55 dB(A) nachts erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden damit teilweise unterschritten, tlw. eingehalten und tlw. geringfügig (2-3 dB(A)) überschritten.

Für die Mischgebietsbebauung im südlichen Bereich des Verfahrensgebietes ergeben sich jedoch Überschreitungen der Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts um 10-11 dB(A), sowohl tagsüber wie auch während der Nacht.

In der Zeit vom 13.10.2004 bis zum 25.10.2004 stand die transportable Messstelle der Fluglärmmessanlage vom Flughafen Düsseldorf International an der Adresse Mühlendycksweg 17, etwa 200 m südöstlich des Plangebietes. Aus dem Messbericht geht hervor, dass für diesen Zeitraum der äquivalente Dauerschallpegel aus Fluglärm 55,8 dB(A) betrug. Die Überschreitung der Orientierungswerte um 0,8 dB(A) ist nicht wahrnehmbar und deshalb zu vernachlässigen.

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 Abs. 2 BImSchV hat sich jedoch kein Straßenabschnitt im Plangebiet oder im nahen Umfeld hinsichtlich Kfz-bedingter Luftschadstoffe als auffällig herausgestellt.

Bedingt durch die Lage in einem Tal sind die horizontalen und vertikalen Luftaustauschverhältnisse stark eingeschränkt. Durch nächtliche Kaltluftströme können bodennahe Luftschadstoffe in Richtung der Kettwiger Wohnbebauung verfrachtet werden.

3.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

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

Größere Grünbereiche befinden sich nördlich und südlich des Axel Springer Verlages und im südlichen Bereich östlich der Mischgebietsbebauung.

Der südliche Teil des Plangebietes wird vornehmlich geprägt durch Hausgärten der zumeist gemischt genutzten Bereiche.

Die im nördlichen Planbereich parallel zur Meisenburgstraße vorhandene öffentliche Grünanlage besteht aus einer teilweise beidseitigen Anpflanzung mit einer durchgängigen, naturnahen Hecke unterschiedlich großer Gehölze. Die Breite dieser Hecke beträgt ca. 5,0 m. Hinweise auf besonders schützenswerte Tier- und Pflanzenarten liegen nicht vor. Allerdings kann man auf Grund von Kartierungen in der Nachbarschaft (LÖBF - Biotopkataster NRW, 1996 und Landschaftspflegerischer Begleitplan zur Flächennutzungsplan-Änderung IX/27/03 „Rutherhof, Schuir“) davon ausgehen, dass sich auf dieser Fläche Arten, die an Gehölze und Wiesen gebunden sind, aufhalten und als Teillebensraum nutzen werden.

Diese Fläche besitzt eine gut ausgebildete Vegetationsstruktur mit einer artenreichen Anpflanzung und offenen Wiesenbereichen und ist, auf Gewerbegebiete bezogen, als selten einzustufen.

Im Übrigen ist der zu beplanende Bereich von ausgedehnten Wald- und Ackerflächen umgeben, die z.T. innerhalb des Plangebietes liegen.

Eine Vielfalt an Ökosystemen oder Lebensräumen ist vornehmlich an den Randbereichen, nicht jedoch innerhalb des Plangebietes anzutreffen. Dementsprechend ist auch die vorgefundene Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes gering.

3.1.3. Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist bis auf Randbereiche nahezu vollständig versiegelt.

Mit Bodenverunreinigungen ist auf Grund der langjährigen gewerblichen Nutzung zu rechnen.

Im nordöstlichen Bereich des Verfahrensgebietes ist eine Teilfläche der Altlast "Verfüllung Meisenburgstraße" im Kataster über altlastverdächtige Flächen der Stadt Essen unter der Kataster-Nr. 49/2.01 erfasst.

Auf dem Grundstück Im Teelbruch (neben Haus-Nr. 95) ist eine ehem. Tankstelle unter der Kataster-Nr. 49/5.04 registriert.

Darüber hinaus ist im nördlichen Bereich in der Vergangenheit der Bergbau umgegangen.

3.1.4. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden.

Westlich, südlich und östlich des Plangebietes fließen in geringer Entfernung der Brederbach sowie ein weiterer Bach.

3.1.5. Schutzgut Luft

s. Pkt. 3.1.1

3.1.6. Schutzgut Klima

Für den Planbereich ist in der Klimaanalyse der 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.

3.1.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Verfahrensgebietes nicht betroffen.

3.1.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Außer den bei den Schutzgütern dargestellten Beeinträchtigungen bestehen keine erheblichen Wechselwirkungen.

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

3.2.1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

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

Die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 um 10-11 dB(A) in der Mischgebietsbebauung im südlichen Bereich machen die Festsetzung entsprechender Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich. Üblicherweise werden sog. Lärmpegelbereiche festgesetzt, nach denen die notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen bestimmt werden können.

3.2.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Die 20 m breite öffentliche Grünanlage an der Meisenburgstraße soll künftig als „Gewerbegebiet“ bzw. „Sonstiges Sondergebiet“ festgesetzt werden. Dadurch können auf einer 15 m breiten Fläche Stellplätze (Anfrage liegt vor) angelegt werden; eine 5 m breite Anpflanzung entlang der Meisenburgstraße bleibt als „Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (Abschirmgrün / privat) erhalten. Das bedeutet, dass die Fläche insgesamt stärker für Bebauung / Stellplätze etc. ausgenutzt werden kann und der Versiegelungsgrad erhöht wird. Durch den Erhalt einer 5 m breiten Anpflanzung entlang der Meisenburgstraße (Abschirmgrün) bleibt in diesem Bereich z. T. auch der Boden und ein Teillebensraum für Tiere aus der Nachbarschaft erhalten.

Die im westlichen Bereich vorhandene öffentliche Grünfläche soll künftig als Gewerbegebiet festgesetzt werden (Anfrage Carport-Anlage). Das bedeutet, dass die Fläche insgesamt stärker für Bebauung / Stellplätze etc. ausgenutzt werden kann und der Versiegelungsgrad erhöht wird.

Südlich der Grundstücke des Axel-Springer-Verlages werden gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht zwei Teilflächen getauscht. Künftig soll die „öffentliche Grünanlage“ als Hofplatz im Gewerbegebiet mit geringerer Versiegelung festgesetzt werden und die bisher als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche soll künftig als

öffentliche Grünverbindung mit entsprechender Festsetzung dienen. Diese Fläche ist kleiner (289 qm) als die bisher vorgesehene „öffentliche Grünanlage“ (900 qm). Das bedeutet, dass die Gewerbefläche insgesamt stärker für Bebauung / Stellplätze etc. ausgenutzt werden kann und sich somit der Versiegelungsgrad im Gewerbegebiet erhöhen wird. Der Ausbau einer Grünverbindung in das östliche Waldgebiet muss noch erfolgen.

Die ehemals als Wald festgesetzte, tatsächlich aber als (Obst-) Wiese vorhandene Fläche östlich der geplanten Mischgebietsbebauung wird künftig als „Mischgebiet“ und nicht mehr als „Wald“ festgesetzt, ein entsprechendes Vorhaben ist in Planung. Das bedeutet, dass die Fläche insgesamt stärker für Bebauung / Stellplätze etc. ausgenutzt werden kann, der Versiegelungsgrad wird erhöht. Der Boden (Hortisol) kann durch die zukünftige Nutzung nicht erhalten werden. Zudem werden die beiden Obstbäume entfernt. Das Vorkommen an Tieren aus den angrenzenden Waldflächen wird bei der zukünftigen Festsetzung „Mischgebiet“ ausbleiben.

Zur Vermeidung bzw. Verringerung der durch die Planung verursachten Eingriffe gem. BNatSchG setzt der Bebauungsplan eine Reihe von Begrünungsmaßnahmen textlich fest. Im Einzelnen handelt es sich hierbei um Abschirmpflanzungen von Gewerbegebieten zur Landschaft, Durchgrünung von Gewerbegebieten entlang von Straßen, Begrünung privater Pkw-Stellplatzanlagen, Flachdach- und Fassadenbegrünungen.

Durch die bisher gute Eingrünung des Gewerbegebietes mit den Anpflanzungen (Vorgärten) und den Straßenbäumen bleiben einige Funktionen (Trittsteinbiotope für Tiere) erhalten. Zukünftig werden auch die z.Z. als Gewerbegebiet, Mischgebiet bzw. für Elektrizität festgesetzten Flächen im südlichen Bereich des Gewerbegebietes mit Anpflanzungen festgesetzt, was zu einer Verbesserung der Eingrünung im Gewerbegebiet führt (Verminderungsmaßnahme).

Der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen wurde nach dem Essener Modell zur landschaftsrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsberechnung ermittelt. Danach verbleibt ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 74.894 Punkten, der außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden muss.

Dafür werden folgende Flächen mit einer Gesamtpunktzahl von 91.250 Punkten aus dem städtischen Ersatzflächenpool zur Verfügung gestellt:

P 27.17 Lutterbecksbusch / An der Pierburg in Schuir (62.690 Punkte)

P 49.36 An der Pierburg / Oberlehberg in Kettwig (28.560 Punkte)

Die Flächen eignen sich als Ausgleichsflächen, da sie sich in unmittelbarer Nähe des Eingriffsortes befinden und die geplanten Maßnahmen (Anlage von Acker- bzw. Grünlandrainen) Funktionen

übernehmen, die im Plangebiet auf Grund von Festsetzungen durch künftige Nutzungen entfallen könnten.

Für die Tiere und Pflanzen, die stärker Gehölze als Lebensraum nutzen, hat sich entgegen der bisherigen Festsetzungen der alten Bebauungspläne Wald entwickelt, wo bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. öffentliche Grünanlagen festgesetzt waren. Insbesondere die neue Waldfläche im östlichen Plangebiet wurde mit Waldrändern entwickelt, die sich für Tiere, die Gehölz-Wiesen-Komplexe als Lebensraum nutzen, eignen.

Darüber hinaus ist es nun noch erforderlich, offene Flächen ökologisch aufzuwerten. Die Raine dienen als Orientierungslinien für Tiere auf ihrer Wanderung durch die Landschaft. Insbesondere die Insekten, wie z.B. die Heuschrecke, die bisher die offenen Flächen im Plangebiet nutzen konnten, finden hier einen neuen Lebensraum.

Da die Grünkonzeption aufgegeben wurde, werden die zukünftigen Grünverbindungen im Plangebiet entfallen. Die Anlage der Ackerraine mit ihren dort vorkommenden Tieren und Pflanzen steigert den Erlebniswert für Spaziergänger und übernimmt somit die Aufgabe eines erhöhten Erholungswerts.

Für das Privatgrundstück Gemarkung Kettwig, Flur 61, Flurstück 38 (Fläche Wald / Wiese nördlich Brederbach) besteht ein Ausgleichsdefizit von 15.064 Punkten. Da der Eigentümer über keine Möglichkeiten verfügt, auf eigenen Grundstücken geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren, werden diese erforderlichen Maßnahmen durch die Stadt Essen auf den o.g. städtischen Ausgleichsflächen stellvertretend übernommen. Die Maßnahmen sind vom Grundstückseigentümer zu refinanzieren, zur Gewährleistung dessen wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem die Verpflichtung zur Übernahme der Ersatzgeldleistung geregelt wird.

Für die ehemaligen Grünflächen parallel zur Meisenburgstraße sowie südlich des Sondergebietes wird die Refinanzierung der Ersatzmaßnahmen über den Verkaufspreis erfolgen.

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

3.2.3. Schutzgut Boden

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist mit der Ressource Grund und Boden sparsam umzugehen. Flächenrecycling, Nachverdichtung sowie weitere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind zu nutzen (sog. Bodenschutzklausel). Landwirtschaftlich, als Wald oder zu Wohnzwecken genutzte Flächen sollen nur soweit notwendig umgenutzt werden (Umwidmungssperrklausel).

Durch die Planung werden z.T. Grün- und Freiflächen aufgegeben und als nicht überbaubare Grundstücksfläche den gewerblichen

Bauflächen zugeführt. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei um eine Bestandsplanung handelt und die Inanspruchnahme der Flächen als Innenentwicklung im Sinne der Bodenschutzklausel zu verstehen ist. Als Ausgleich werden umfangreiche Anpflanzungen verbindlich festgesetzt. Weitere Festsetzungen betreffen im gesamten Plangebiet die Vorgartenzonen, hier werden erstmalig in großem Maßstab Pflanzstreifen zur Eingrünung der Gewerbebetriebe festgesetzt.

Eine Umwidmung i.S.d. § 1a Abs. 2 BauGB wird hier nicht vollzogen, die landwirtschaftlich genutzten oder bewaldeten Flächen werden konkret als solche festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert, Wohnnutzungen durch die Festsetzung eines Mischgebietes als solche anerkannt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen zu keinen nennenswerten Veränderungen der Erdoberfläche. Für künftige Bauvorhaben werden Hinweise über die erhöhten Anforderungen an den Umgang mit belastetem Bodenaushub gem. Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) sowie die Erforderlichkeit einer Überprüfung auf Kampfmittel gegeben.

Auf Grund des in der Vergangenheit umgegangenen Bergbaues im nördlichen Bereich ist für künftige Bauvorhaben ein Standsicherheitsnachweis erforderlich.

3.2.4. Schutzgut Wasser

Durch die zusätzliche Inanspruchnahme von Grün- und Freiflächen gehen unversiegelte Flächen verloren. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden vornehmlich zur Anlage von Stellplatzanlagen genutzt. Zur Verringerung der damit verbundenen Auswirkungen werden umfangreiche Anpflanzungen verbindlich festgesetzt. Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Grundwasser sind somit nicht zu erwarten.

3.2.5. Schutzgut Luft

Im Gegensatz zum bestehenden Planungsrecht dürfte bei Durchführung der Planung hinsichtlich des Verkehrsaufkommens und daraus resultierender Abgasemissionen durch die Reglementierung der verkehrsintensiven Einzelhandelsnutzungen von einer unveränderten Belastung auszugehen sein.

3.2.6. Schutzgut Klima

Obwohl die Sanierungsbedürftigkeit im Gewerbegebiet prinzipiell 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 Schattenspenden,
- Gliederung der hoch verdichteten Bauflächen und betrieblichen Funktionsbereiche durch breite Pflanzstreifen,
- Fassaden- und Flachdachbegrünung.

Der Bebauungsplan führt einerseits zwar aufzugebende Grünflächen einer gewerblichen Nutzung zu, mildert die nachteiligen Auswirkungen jedoch gleichzeitig durch verbindliche Festsetzung von Maßnahmen zur Begrünung und Klimaverbesserung auf den ausschließlich für die Anlage von Stellplätzen vorgesehenen Flächen. Für künftige Neubauvorhaben trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung von Freiflächen, Flachdächern und Fassaden, die bei Realisierung eine Milderung der bestehenden ungünstigen lokalklimatischen Verhältnisse erwarten lassen.

3.2.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Es 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. 14/75 "Kettwig-Nord" vom 01.05.1970, Nr. 15/75 "Kettwig-Nord (Gewerbegebiet, I. Änderung)" und Nr. 9/82 "Im Teelbruch, Meisenburgstr.", die bei der Prognose der Umweltauswirkungen für die Nichtdurchführung der Planung zu berücksichtigen sind. Die genannten Bebauungspläne setzen für das Verfahrensgebiet überbaubare Grundstücksflächen und Straßenverkehrsflächen in weitgehend gleichem Umfang wie der vorliegende Bebauungsplan fest.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden jedoch die öffentlichen Grünflächen südlich der Meisenburgstraße und südlich der Haus-Nr. 103 aufgegeben und als nicht überbaubare Grundstücksfläche den gewerblichen Bauflächen zugeführt. Des Weiteren wird die bisher als Wald festgesetzte, tatsächlich als Wiese vorhandene Fläche östlich der Mischgebietsbebauung in die überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes einbezogen. Bei

Nichtdurchführung der Planung würden die bisher rechtskräftigen Festsetzungen und damit die Vegetationsbestände bestehen bleiben.

Da die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nach o.g. Planungsrecht zulässig ist, wäre eine weitere Ansiedlung mit einer Reihe nachteiliger Folgeerscheinungen verbunden, wie z.B. Zunahme des Verkehrsaufkommens und der damit einher gehenden Zunahme Kfz-bedingter Abgase und Lärmimmissionen (v.a. auf die Wohnnutzungen im Mischgebiet MI).

Die Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter entsprechen sich im Wesentlichen.

3.4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsvarianten

Da es sich bei der Planung um keine Neuplanung, sondern um eine unter einem bestimmten Aspekt gezielte Entwicklung eines bereits vollständig bebauten Bereiches handelt, sind anderweitige Planungsvarianten nicht geprüft worden.

4. Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Die flächenhafte Schallausbreitung zur Ermittlung der Lärmimmissionen wurde mit dem Programmsystem "SOUNDPLAN" durchgeführt. Das umfassende Programm besteht aus mehreren Bausteinen, mit denen im Wesentlichen die Arbeitsschritte "Datenversorgung – Berechnung – Ergebnisdarstellung und Dokumentation" durchgeführt werden können.

Zur landschaftsrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsberechnung wurde das Essener Modell angewendet.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung traten nicht auf.

5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten können, zu überwachen. So sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

(Umwelt-) Behörden sind gem. § 4 Abs. 3 BauGB zur Unterrichtung der Gemeinde verpflichtet, sofern ihnen Erkenntnisse über derartige Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplanes vorliegen.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten können, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Durchführung einer Verkehrszählung frühestens drei, spätestens fünf Jahre nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans zur Überprüfung der prognostizierten Verkehrsfrequenzen,

- Durchführung von Lärmüberprüfungen bei signifikanten Erhöhungen der Verkehrsfrequenzen im Rahmen der o.g. Verkehrszählung,
- Überprüfung der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans jährlich im Rahmen der Geschäftsbesorgung durch Grün + Gruga Essen durch Begehung.

6. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Kurzbeschreibung der Planung:
 Die seit einigen Jahren zunehmende Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (insbes. mit sog. zentrenrelevanten Sortimenten) innerhalb von Gewerbegebieten ist mit einer Reihe von nachteiligen Folgeerscheinungen verbunden. Um das städtebauliche Gefüge zu erhalten und die o. a. Entwicklung in geordnete Bahnen zu lenken ist es notwendig, die Ansiedlung jeglicher Einzelhandelsanbieter räumlich und inhaltlich zu steuern.
 Der Bebauungsplan Nr. 4/05 "Im Teelbruch" bestätigt im Wesentlichen die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 14/75, 15/75 und 9/82 unter Berücksichtigung der tatsächlich vorhandenen Nutzungen und Vegetationsbestände. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Nr. 4/05 im Wesentlichen Festsetzungen bzgl. der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen und Warensortimenten sowie Festsetzungen zur Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen, Stellplatzanlagen, Flachdächer und Fassaden.

Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes:
 Schallschutz (v.a. Straße / Flugverkehr), Klimatische Verbesserungsmaßnahmen sowie Landschaftsschutz und Baumschutz

Beschreibung des Umweltzustandes:
 Gewerbeklima = klimatischer Lastraum
 durch gewerbliche Nutzung erhöhter Schwerlastverkehr und ggf. gewerbliche Immissionen, Luftbelastung jedoch nicht auffällig
 hoher Versiegelungsgrad, wenig Vegetationsbestand
 Altlastenverdachtsflächen
 Lärmimmissionen durch Kfz-Verkehr (Überschreitung der Grenzwerte der DIN 18005 um bis zu 11 dB(A) im Bereich des Mischgebietes

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	
Schutzgüter	Kurzerläuterung
Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung	Schalltechnische Untersuchung und Festsetzung entsprechender Lärmpegelbereiche
Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft	Einerseits geringfügige weitere Bebauung, andererseits umfassende Festsetzung und Ergänzung der Grünstrukturen
Schutzgut Boden	Hinweis auf Altlastenverdachtsflächen sowie (im nördlichen Bereich) Bergbau
Schutzgut Wasser	Keine Beeinträchtigungen
Schutzgut Luft	Keine Beeinträchtigungen
Schutzgut Klima	Keine Beeinträchtigungen, bei Realisierung der vorgesehenen Grünfestsetzungen ist eine Milderung der stadtklimatischen Defizite zu erwarten
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Evtl. Bodenfunde sind gem. Denkmalschutzgesetz NRW der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen

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

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:
Da es sich bei der Planung um keine Neuplanung, sondern um eine gezielte Entwicklung eines bereits vollständig bebauten Bereiches handelt, sind anderweitige Planungsvarianten nicht geprüft worden.

Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung:
Die flächenhafte Schallausbreitung zur Ermittlung der Lärmimmissionen wurde mit dem Programmsystem "SOUNDPLAN" durchgeführt. Zur landschaftsrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsberechnung wurde das Essener Modell angewendet.
Schwierigkeiten bei der Ermittlung traten bisher nicht auf.

Maßnahmen zur Überwachung:
Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten können, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Durchführung einer Verkehrszählung frühestens drei, spätestens fünf Jahre nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans zur Überprüfung der prognostizierten Verkehrsfrequenzen
- Durchführung von Lärmüberprüfungen bei signifikanten Erhöhungen der Verkehrsfrequenzen im Rahmen der o.g. Verkehrszählung
- Überprüfung der Durchführung der Kompensationsmaßnahmen nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans jährlich im Rahmen der Geschäftsbesorgung durch Grün + Gruga Essen durch Begehung.

Mit der Umsetzung der Planung sind bzgl. der Schutzgüter Luft und Klima keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Von daher ist ein Monitoring entbehrlich.

IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Als planungs- und entscheidungserheblich sind die den unter II.2 beschriebenen Entwicklungszielen zugrunde liegenden Erkenntnisse aus dem Gutachten zum Kommunalen Einzelhandelskonzept zu nennen.

Die mangelnde Attraktivität der zudem lückenhaften Wegeführung parallel zur Meisenburgstraße und der unzureichende Gebrauchswert sowie der fehlende Anschluss an umgebende Freiflächen der Grünfläche im westlichen Bereich waren Anlass zur Überplanung dieser ehemaligen öffentlichen Grünflächen.

Anlass zur Festsetzung des südlichsten Teilbereiches als Mischgebiet ist die tatsächlich stattgefundenene Entwicklung dieses Bereiches. Die vorhandene Wohnnutzung hat sich so weit verfestigt, dass mit einer Entwicklung zu einem reinen Gewerbegebiet nicht mehr zu rechnen ist.

X. Bodenordnung

Verkauf bzw. Verpachtung der nicht länger als Grünfläche benötigten Grundstücke.

Weitere Maßnahmen zur Bodenordnung sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

XI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Mit der vorgesehenen Festsetzung eines Mischgebietes im südlichen Bereich des Plangebietes sowie eines Sonstigen Sondergebietes im Bereich der Meisenburgstraße kann der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es wurde daher eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes mit der Zielsetzung der Darstellung eines Mischgebiets sowie eines Sondergebietes gem. §8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt.

XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4/05 "Im Teelbruch" werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen ersetzt.

Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen der Bebauungspläne

- Nr. 14/75 Kettwig-Nord vom 01.05.1970,
- Nr. 15/75 Kettwig-Nord (Gewerbegebiet, I. Änderung) vom 16.10.1974,
- Nr. 9/82 Im Teelbruch, Meisenburgstr. vom 04.08.1984

soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/05 "Im Teelbruch" betreffen.

XIII. Kosten und Finanzierung

Kosten fallen für die Stadt Essen keine an.

Durch Verkauf oder Verpachtung der ehem. öffentlichen Grünflächen ist mit Einnahmen in unbekannter Höhe zu rechnen, die zur Refinanzierung der Ersatzmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft verwendet werden.

.04.2006

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich Planen

Amtsleiter

Geschäftsbereichsvorstand