



**Vorlage
- öffentlich -**

lfd. Nummer
0443

Jahr
2016

Geschäftsbereich
6B

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Zuständigkeiten

Bezirksvertretung für den Stadtbezirk VIII	03.05.2016	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung	19.05.2016	Entscheidung

Betreff

Allgemeiner Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich "Deilbachtal Ost"
Stadtbezirk: VIII, Stadtteil: Kupferdreh

Datum: 07.04.2016

gez.: Stadtdirektor Best

Beschlussvorschlag

Die Bezirksvertretung VIII erhebt keine Bedenken.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung beschließt:

Für den Bereich, der in etwa begrenzt wird

- im Norden durch das Gelände für die Essen und Wuppertal verbindende Bahnstrecke sowie den Deilbach samt des Einmündungsbereiches des Eickelbaches,
- im Osten durch den Eisenhammerweg,
- im Süden durch die Straße "Deilbachtal" (wobei das südlich der Straße "Deilbachtal", im Einmündungsbereich der Singscheider Höhe gelegene Wohnheim der Kraftwerkerschule sowie der südlich der Straße "Deilbachtal" und westlich der Straße "Priehlbachtal" gelegene Kraftfahrzeugparkplatz der Kraftwerkerschule mit zum Plangebiet gehören),
- im Westen durch das Betriebsgelände des Betonsteinwerkes der Firma Berding Beton (ehemalige Kupferdreher Steinwerke),

ist der Bebauungsplan "Deilbachtal Ost" aufzustellen.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der zu diesem Beschluss gehörenden Karte.

Rechtsgrundlage:

§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

Sachverhaltsdarstellung

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 9,5 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk VIII, im Stadtteil Kupferdreh, und umfasst die Flächen der Kraftwerkerschule samt Wohnheim und potentieller Erweiterungsflächen für die Kraftwerkerschule sowie eine westlich der Kraftwerkerschule gelegene gewerblich genutzte Fläche und einen Teil der Straße „Deilbachtal“.

2. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet wird vollständig abgedeckt durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 9/85 „Deilbachtal/ Eisenhammerweg“; dieser sichert die Straße „Deilbachtal“ als öffentliche Straßenverkehrsfläche und setzt die nördlich und südlich der Straße „Deilbachtal“ gelegenen Baugebiete als „Sonstiges Sondergebiet, Kraftwerkerschule“ oder als „Gewerbegebiet“ fest; daneben ist ein kleiner Teil als „Fläche für die Forstwirtschaft“ festgesetzt.

3. Anlass und Ziele der Planung

3.1. Erweiterung der Art der baulichen Nutzung

Die gemäß Bebauungsplan Nr. 9/85 zugunsten der Kraftwerkerschule festgesetzten „Sonstigen Sondergebiete“ werden von der Kraftwerkerschule nur teilweise benötigt. Um die bisher von der Kraftwerkerschule nicht in Anspruch genommenen Flächen auch für bauliche Anlagen Dritter nutzen zu können, soll die Sondergebietsnutzung von „SO – Kraftwerkerschule“ in „SO – Kraftwerkerschule und sonstige Büro- und Verwaltungsgebäude“ ausgedehnt werden. Die geplante Nutzungserweiterung ist sinnvoll, da die Kraftwerkerschule selbst zur Zeit keinen Erweiterungsbedarf hat und andere Nutzer sich in ihrem Umfeld niederlassen wollen.

3.2. Steuerung der Einzelhandelsansiedlung

Durch den Strukturwandel im Einzelhandel mit dem Trend zu größeren Einheiten und einer zunehmenden Mobilität der Kunden verlässt der Einzelhandel in erheblichem Umfang die Stadtteil- und Versorgungszentren und siedelt sich vor allem in gut erreichbaren Gewerbegebieten an. Diese Entwicklung ist generell mit einer Reihe von negativen Folgeerscheinungen für die Zentrenstruktur der Stadt Essen verbunden, die im Folgenden stichwortartig aufgezählt werden:

- Konkurrenzangebot zieht Kunden aus den Stadtteilzentren ab; dadurch Schädigung der Funktionsfähigkeit dieser Zentren
- Rückzug weiterer Einzelhandelsbetriebe sowie anderer Infrastruktureinrichtungen (Post, Bank u.a.)
- Verödung der Stadtteilzentren (trading-down-Effekt)
- wohnungsnaher Grundversorgung nicht gesichert
- Zunahme des motorisierten Individualverkehrs (zusätzliche Flächenversiegelung durch Parkplätze, Verkehrsverdichtung, Umweltbelastung)
- Ausdünnung des ÖPNV-Netzes oder der Taktzeiten
- Benachteiligung immobiler Bevölkerungsgruppen

Um das städtebauliche Gefüge in Form der Zentrenstruktur und der Nahversorgung nach dem Masterplan Einzelhandel zu erhalten und zu entwickeln, ist es notwendig, die Einzelhandelsentwicklung 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 Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit bestimmter Arten von Einzelhandelseinrichtungen zu treffen.

Das Plangebiet ist derzeit planungsrechtlich teilweise als Gewerbegebiet festgesetzt, so dass die Beurteilung von Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen innerhalb des Gewerbegebietes gemäß § 30 BauGB in Verbindung mit § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen muss. Insofern sind auch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten

(zum Beispiel mit „Nahrungs- und Genussmitteln“) grundsätzlich zulässig.

Zum Schutz und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches in Kupferdreh, der gemäß des am 12. Juli 2011 vom Rat der Stadt Essen beschlossenen „Masterplanes Einzelhandel 2011“ als „C-Zentrum“ ausgewiesen ist, und damit zur Abwehr von zentrenschädlichen Einzelhandelsbetrieben sowie zur Steuerung künftiger Ansiedlungen von zentrenverträglichen Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Anlagen:

Karte des Plangebietes

Gesamtkosten / Folgekosten

(Kostenberechnungen, Finanzierung und Veranschlagung siehe Anlage(n) _____)

1. Investitionen / sonstiger einmaliger Aufwand: Ja Nein

Beschreibung / Art:

Bezifferung: €

Finanzierung:

2. Kalkulatorische Kosten: Ja Nein

Beschreibung / Art:

Bezifferung: €

3. Personalkosten (z.B. Stellen, Stellenanteile, sonstige Personalkosten): Ja Nein

Beschreibung / Art:

Bezifferung: €

Finanzierung:

4. Sachkosten / sonstige Kosten: Ja Nein

Beschreibung / Art:

Bezifferung: €

Finanzierung:

5. Vorlagenvorprüfung erforderlich: Ja Nein

Zustimmung erfolgt:

Ja Nein

6. Erläuterung zum Vorliegen der Voraussetzungen des § 82 GO NRW:

Sicherung der Bauleitplanung

Beschluss zur
Aufstellung eines Bebauungsplanes
für den Bereich
"Deilbachtal-Ost"

Diese Karte gehört zum Beschluss des
Ausschusses für Stadtentwicklung und
Stadtplanung vom

Essen, den

Stadtbezirk: VIII
Stadtteil : Kupferdreh

.....
Hans-Jürgen Best
Stadtdirektor
Geschäftsbereichsvorstand Planen

