



**Vorlage  
- öffentlich -**

lfd. Nummer  
**1626**

Jahr  
**2020**

Geschäftsbereich  
**7**

**Beratungsfolge**

**Sitzungstermin**

**Zuständigkeiten**

Bezirksvertretung für den Stadtbezirk IV	11.05.2021	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen	20.05.2021	Entscheidung

**Betreff**

Bebauungsplan Nummer 3/17 "Alte Bottroper Straße / Heegstraße  
Stadtbezirk IV, Stadtteil Bergeborbeck  
Information über das bisherige Verfahren sowie Auslegungsbeschluss

Datum: 05.03.2021

gez.: Beigeordneter Harter

**Beschlussvorschlag**

**Die Bezirksvertretung (BV) IV erhebt keine Bedenken.**

**Der Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen beschließt:**

**1. Für den Bereich, der in etwa begrenzt wird**

- im Norden durch die **Alte Bottroper Straße**,
- im Osten durch die **Carolus-Magnus-Straße**,
- im Süden durch die **Bahnlinie Essen-Dellwig – Essen-Bergeborbeck**, die südliche Grundstücksgrenze der Grundstücke **Heegstraße 6** und **Carolus-Magnus-Straße 77-81** sowie
- im Westen durch die **Heegstraße**,

ist der **Bebauungsplan Nummer 3/17 "Alte Bottroper Straße/Heegstraße"** aufzustellen.

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

**2. Der Bebauungsplan Nummer 3/17 "Alte Bottroper Straße/Heegstraße" ist mit seiner Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen.**

**Rechtsgrundlage:**

§ 2 Absatz 1 und § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634) in der derzeit gültigen Fassung

## **Sachverhaltsdarstellung**

### **1. Lage des Plangebietes**

Das ca. 13,5 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk IV, im Stadtteil Bergeborbeck und umfasst die Flächen zwischen der Alte Bottroper Straße, der Carolus-Magnus-Straße, der Bahnlinie Essen-Dellwig – Essen-Bergeborbeck und der Heegstraße.

### **2. Anlass der Planung**

Das Plangebiet wird überwiegend gewerblich genutzt, mit geringfügigen Wohnnutzungen. Es umfasst Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 3/76 „Bottroper Str. Bereich: Sulterkamp bis Haus-Horl-Str., Sanierung Essen Brauk“ und Nr. 321 „Carolus Magnus“.

Der Bebauungsplan Nr. 3/76 setzt hier neben Gewerbegebieten öffentliche Verkehrsflächen fest. Ein Straßenausbau entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen wird jedoch teilweise nicht mehr realisiert. So besteht die Möglichkeit, diese Flächen einer gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Der Bebauungsplan Nr. 321 setzt ebenfalls Gewerbegebiet fest; die Flächen sollen aber zur Neuordnung des Bereiches in das Plangebiet einbezogen werden.

Der vom Rat der Stadt beschlossene Masterplan Einzelhandel 2011 verfolgt das Ziel, die Zentren der Stadt Essen zu stärken und die Nahversorgung der Bevölkerung sicher zu stellen.

Der Trend zu größeren Versorgungseinheiten im Einzelhandel sowie die höhere Mobilitätsbereitschaft vieler Käuferschichten haben dazu geführt, dass Einzelhandel zunehmend, wenn möglich, großflächige Grundstücke in verkehrsgünstiger Lage belegt. Häufig befinden sich diese neuen Handelsstandorte in Gewerbegebieten oder in Randlagen, was zur Auflösung der bestehenden Nahversorgungs- und Zentrenstruktur der Stadt Essen beiträgt.

Die Aufgabe des Einzelhandels, die Bevölkerung entsprechend der räumlichen Funktion des Standortes (Ober-, Mittel- und Unterzentrum bzw. Nahversorgungsbereich) qualifiziert und wohnungsnah zu versorgen, wird durch die neuen Einzelhandelsstandorte an nicht integrierten Standorten geschwächt.

Der Masterplan Einzelhandel empfiehlt unter anderem:

- Zentrenrelevante Sortimente sind nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.
- Großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel ist regelmäßig im A-Zentrum City und in den B-Zentren unbegrenzt sowie in den C-Zentren bis zu 2.500 qm Verkaufsfläche (Orientierungswert/Schwellenwert) zulässig.
- In den D- und E-Zentren sind grundsätzlich nur Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit zulässig (Ausnahme nur beim Lebensmitteleinzelhandel: (großflächige) Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung zulässig).
- In sonstigen integrierten Lagen ist zentrenrelevanter Einzelhandel zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich auszuschließen (Ausnahme nur beim Lebensmitteleinzelhandel: (großflächige) Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung zulässig).

Das Plangebiet liegt rund 900 m nordöstlich des B-Zentrums Borbeck, rund 800 m nordwestlich des E-Zentrums Bocholder Straße und rund 1400 m südwestlich des D-Zentrums Vogelheimer Straße.

Der Bereich „Alte Bottroper Straße/Heegstraße“ liegt somit außerhalb der gewachsenen und im Masterplan Einzelhandel festgelegten Versorgungsbereiche und verfügt über keine nennenswerte Mantelbevölkerung im fußläufigen Einzugsbereich. Der Standort ist deshalb in Bezug auf den Einzelhandel als nicht integriert einzustufen.

### **3. Ziele der Planung**

- Neuordnung des Gewerbegebietes
- Nutzungsänderung von heute nicht mehr benötigten Verkehrsflächen
- Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel
- Ausschluss von Vergnügungstätten (auch Wettbüros), Wettannahmestellen, Sexshops sowie Prostitutionsbetrieben

#### 4. Planverfahren

In seiner Sitzung am 02.02.2017 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) den Allgemeinen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst.

Nach Anhörung der BV IV am 10.07.2018 hat der ASP am 06.09.2018 beschlossen, für den Bebauungsplan "Alte Bottroper Straße/ Heegstraße" die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Die Ausstellung der Planung erfolgte in der Zeit vom 14. bis 25. Januar 2019, die öffentliche Diskussion fand am 22. Januar 2019 statt. Es nahmen 9 interessierte Bürger teil. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 20. März 2019.

Die Information über die frühzeitigen Beteiligungen ist als Anlage zur Vorlage beigefügt (Anlage 1).

Für das weitere Bauleitplanverfahren ist nun die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen und in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB gemeinsam mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

#### 5. Planaushang

Die Planunterlagen hängen im Sitzungssaal aus.

##### Anlagen:

1. Information über das bisherige Verfahren
2. Begründung einschl. Umweltbericht
3. Bebauungsplan, Blätter 1 und 2 (Planverkleinerung)

#### A. Gesamtkosten / Folgekosten

(Kostenberechnungen, Finanzierung und Veranschlagung siehe Anlage(n) \_\_\_\_\_)

- |  |                             |  |
|--|-----------------------------|--|
| 1. Investitionen / sonstiger einmaliger Aufwand:                           | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2. Kalkulatorische Kosten:   | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3. Personalkosten (z.B. Stellen, Stellenanteile, sonstige Personalkosten): | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4. Sachkosten / sonstige Kosten:   | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input checked="" type="checkbox"/> |
| 5. Vorlagenvorprüfung erforderlich:  | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input checked="" type="checkbox"/> |

#### B. Auswirkungen auf den Klimawandel

Stufe 1		Vor-Einschätzung der Klimarelevanz	
Auswirkungen auf den Klimaschutz	+ positiv	0 keine	- negativ
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

# Orientierungsplan

zum

Beschluss zur Aufstellung und öffentlichen Auslegung  
des Bebauungsplanes Nr. 3/17  
"Alte Bottroper Straße/Heegstraße"

Stadtbezirk: IV  
Stadtteil : Bergeborbeck

