



<b>Vorlage - öffentlich -</b>		
lfd. Nummer <b>0356</b>	Jahr <b>2014</b>	Geschäftsbereich <b>6B</b>

**Beratungsfolge**

**Sitzungstermin    Zuständigkeiten**

Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	27.03.2014	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung	03.04.2014	Entscheidung

**Betreff**

Allgemeiner Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich  
"Veronikastraße/Wittenbergstraße"

Stadtbezirk: II, Stadtteil: Rüttenscheid

Datum: 28.02.2014

gez.: Stadtdirektor Best

**Beschlussvorschlag**

**Die Bezirksvertretung II erhebt keine Bedenken.**

**Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung beschließt:**

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

- **die Wittenbergstraße im Nordosten,**
- **die Virgiliastraße im Südosten**
- **die Veronikastraße im Südwesten**
- **die Müller-Breslau-Straße im Nordwesten**

**ist der Bebauungsplan "Veronikastraße/Wittenbergstraße" aufzustellen.**

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

**Rechtsgrundlage:**

§ 2 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

**Sachverhaltsdarstellung**

Der Bebauungsplan wird in seinem Geltungsbereich den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausschließen. Das dient dem Schutz, Erhalt und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche.

Der Trend zu größeren Versorgungseinheiten im Einzelhandel sowie die höhere Mobilitätsbereitschaft

vieler Käuferschichten hat 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).

Vor diesem Hintergrund verfolgt der Bebauungsplan als Ziel die Erhaltung, Sicherung, aber auch mögliche Entwicklung der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Das ca. 1,7 ha große Plangebiet liegt rund 350 m östlich des B-Zentrums Rüttenscheid und rund 700 m östlich des D-Zentrums Rüttenscheid-Süd.

Der Bereich „Veronikastraße/Wittenbergstraße“ liegt somit außerhalb der gewachsenen und im Masterplan Einzelhandel festgelegten Versorgungsbereiche auf einem gewerblich genutzten Grundstück. Der Standort ist deshalb in Bezug auf den Einzelhandel als nicht integriert einzustufen.

Das Plangebiet und seine Umgebung sind vorwiegend gewerblich und durch Wohnnutzung geprägt. Soweit Wohnbebauung angrenzt, ist diese durch die benachbarten Zentren und vorhandenen Geschäfte in integrierten Lagen versorgt.

Für das betroffene Grundstück liegt der Verwaltung eine Bauvoranfrage zur Errichtung einer Verkaufsstätte (Discounter) vor. Dieses Vorhaben einer zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung steht den Zielen und Inhalten des Masterplanes Einzelhandel entgegen. Mit dem bestehenden Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 244, rechtsverbindlich seit November 1964) kann dieser Entwicklung nicht begegnet werden.

### **Gesamtkosten / Folgekosten**

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

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

# Sicherung der Bauleitplanung

Allgemeiner Beschluss zur  
Aufstellung eines Bebauungsplanes  
für den Bereich  
"Veronikastraße/ Wittenbergstraße"

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

Stadtbezirk : II  
Stadtteil : Rüttscheid

Hans-Jürgen Best  
Stadtdirektor  
Geschäftsbereichsvorstand Planen

Reinhard Paß  
Der Oberbürgermeister

