



lfd. Nummer <b>2449</b>	Jahr <b>2021</b>	Geschäftsbereich <b>7</b>
----------------------------	---------------------	------------------------------

**Beratungsfolge**

**Sitzungstermin    Zuständigkeiten**

Bezirksvertretung für den Stadtbezirk VII	08.02.2022	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen	17.02.2022	Entscheidung

**Betreff**

Allgemeiner Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Gewerbegebiet Ruhrau“

Stadtbezirk: VII, Stadtteil: Horst

Datum: 15.12.2021

gez.: Beigeordneter Harter

**Beschlussvorschlag**

**Die Bezirksvertretung VII erhebt keine Bedenken.**

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

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

- im Norden durch die Eisenbahnstrecke Essen-Überruhr-Essen-Steele,
- im Osten durch die Eisenbahnstrecke Essen-Steele-Essen-Horst,
- im Süden durch den Gleisanschluss einer Glashütte,
- im Westen durch die Gemarkungsgrenze in der Ruhr,

**ist der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Ruhrau“ aufzustellen.**

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

**Rechtsgrundlage:**

§ 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung

**Sachverhaltsdarstellung**

**1. Lage des Plangebietes**

Das ca. 83 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk VII, im Stadtteil Horst, und umfasst im Wesentlichen zum einen die Flächen der Gewerbe- und Industriebe-

triebe entlang der Straßen Ruhrau und Kleine Ruhrau. Zum anderen ist die Wohn- bzw. Kleingewerbebebauung zwischen Dahlhauser Straße und Pläßweidenweg darin enthalten.

## **2. Bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13/80 „Gewerbegebiet Ruhrau“. Dieser setzt für die Bebauung entlang der Dahlhauser Straße und des Pläßweidenwegs ein Mischgebiet fest und für Flächen entlang der Straße Ruhrau sowie am Südostrand ein Gewerbegebiet. Im Osten sowie Südwesten ist ebenfalls ein Gewerbegebiet festgesetzt. Westlich schließt die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Grünanlage mit Wander- und Radweg“ entlang des vorhandenen Wegs an. Die Ruhraue ist als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Nachrichtlich als Bundeswasserstraße übernommen ist das Flussbett der Ruhr. Im Innern sowie am Südostrand werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Ebenso im Südosten werden Teile der dort befindlichen Eisenbahnstrecken als Bahnanlagen festgesetzt.

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet im Wesentlichen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ bzw. „Gewerbliche Baufläche“ dar. Hiervon wird die Darstellung „Allgemeiner Siedlungsbereich“ bzw. „Gemischte Baufläche“ im Norden eingefasst. Gequert wird dies von der Darstellung einer „Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge“. Die Eisenbahnstrecken im Norden und Osten werden als „Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt. Als „Fläche für Bahnanlagen“ wird die Eisenbahnstrecke im Süden nachrichtlich übernommen. Im Westen sind ein „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ bzw. eine „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der westliche Rand ist als „Oberflächengewässer bzw. Wasserfläche“ dargestellt.

Im Landschaftsplan der Stadt Essen ist im Westen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans das Landschaftsschutzgebiet 3.4.7 – Wassergewinnungsgelände – festgesetzt. Die Festsetzung dient Schutzzwecken des Arten- und Biotopschutzes, des Grundwasserschutzes und der Grundwasserneubildung, des Erosionsschutzes sowie des Klimas. Außerdem sind dort überlagernd Grünpflanzungen als Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen 6.1.29 und 6.1.30 festgesetzt.

## **3. Anlass und Ziele der Planung**

Im Rahmen einer rechtlichen Analyse wurde festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 13/80 fehlerhaft ist. Dementsprechend hat der Rat der Stadt Essen in der Sitzung am 12.05.2021 (Vorlage Nr. 0205/2021/7) beschlossen, diesen Bebauungsplan nicht mehr anzuwenden. Die beabsichtigte städtebauliche Ordnung ist auf der Grundlage der von dem fehlerhaften Plan überlagerten alten Bebauungspläne nicht ausreichend steuerbar, wodurch ein Planungserfordernis entsteht.

Im Plangebiet wird eine verträgliche Koexistenz von Gewerbe und Wohnen angestrebt. Die vorhandenen Strukturen sollen gesichert und mittels angemessenen Immissionsschutzes sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Weiterhin wird der ursprünglich vorgesehene Neubau einer Kreisstraße (K 5) inzwischen nicht mehr weiterverfolgt. Dies zeigt sich auch daran, dass im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 5/14 „Pläßweidenweg“ die Planung der K 5 keine Fortsetzung mehr findet. Die entsprechenden Flächen können für anderweitige Nutzungen gesichert werden.

### **Anlage:**

Karte mit Plangebiet

**A. Gesamtkosten / Folgekosten**

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

- 1. Investitionen / sonstiger einmaliger Aufwand: Ja  Nein
- 2. Kalkulatorische Kosten: Ja  Nein
- 3. Personalkosten (z.B. Stellen, Stellenanteile, sonstige Personalkosten): Ja  Nein
- 4. Sachkosten / sonstige Kosten: Ja  Nein
- 5. Vorlagenvorprüfung erforderlich: Ja  Nein

**B. Auswirkungen auf den Klimaschutz**

Stufe 1

Vor-Einschätzung der Klimarelevanz

Auswirkungen auf den Klimaschutz	+ positiv	0 keine	- negativ
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

# Sicherung der Bauleitplanung

Beschluss zur  
Aufstellung eines Bebauungsplanes  
für den Bereich  
„Gewerbegebiet Ruhrau“

Diese Karte gehört zum Beschluss des  
Ausschusses für Stadtentwicklung,  
-planung und Bauen vom

Essen, den .....

Stadtbezirk : VII  
Stadtteil : Horst

.....  
Martin Harter  
Geschäftsbereichsvorstand  
Stadtplanung und Bauen

