



**Vorlage  
- öffentlich -**

lfd. Nummer  
**0674**

Jahr  
**2017**

Geschäftsbereich  
**6B**

**Beratungsfolge**

**Sitzungstermin**

**Zuständigkeiten**

Bezirksvertretung für den Stadtbezirk IV	13.06.2017	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung	06.07.2017	Entscheidung

**Betreff**

Allgemeiner Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich  
"Wolfsbankring / Jahnstraße"  
Stadtbezirk: IV, Stadtteil: Bochold

Datum: 18.05.2017

gez.: Stadtdirektor Best

**Beschlussvorschlag**

**Die Bezirksvertretung IV erhebt keine Bedenken.**

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

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

- im Norden durch die Germaniastraße,
- im Osten durch die Jahnstraße,
- im Süden durch die Bocholder Straße,
- im Westen durch die Otto-Brenner-Straße,

**ist der Bebauungsplan "Wolfsbankring / Jahnstraße" 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. 25 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk IV, im Stadtteil Bochold und umfasst die Flächen des Gewerbegebietes Wolfsbankring und der angrenzenden Wohnstandorte im Norden am Rossenrayweg, der Germaniastraße, der Wolfsbankstraße und der Brinkstraße.

## 2. Bestehendes Planungsrecht

Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen hat im Normenkontrollverfahren 10 D 12/16.NE den Bebauungsplan Nr. 03/04 „Wolfsbankring / Jahnstraße 1. Änderung“ am 08. März 2017 für unwirksam erklärt. Weiterhin wird im Urteil ausgeführt, dass auch offensichtlich vorhandene Mängel von bestimmten Festsetzungen des Ursprungsplan Nr. 03/04 „Wolfsbankring / Jahnstraße“, bei einer gerichtlichen Überprüfung auch zu einer Unwirksamkeit dieses Planes führen würden. Deshalb soll er nun neu aufgestellt werden. Er setzt u. a. „Sonstige Sondergebiete für Einzelhandel und Gewerbe“, „Gewerbegebiete“, „Mischgebiete“ und in seinen Randbereichen „Allgemeine Wohngebiete“ sowie vereinzelt auch „Grünflächen“ fest.

## 3. Anlass und Ziele der Planung

Die Planungsverwaltung der Stadt Essen sieht das Plangebiet bereits seit vielen Jahren einem zunehmenden Ansiedlungsdruck von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben ausgesetzt. In den vergangenen Jahren und aktuell mussten und müssen immer wieder Baugenehmigungen erteilt werden, die von den Vorhabenträgern teils vor Gericht erwirkt wurden. Nunmehr befinden sich im westlichen Plangebiet bereits drei Discounter, ein Lebensmittel-Vollsortimenter und andere Handelsunternehmen mit zentrenrelevanten Sortimenten, die zum größten Teil bereits vor der Rechtskraft des B-Planes 03/04 genehmigt wurden. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 03/04 „Wolfsbankring / Jahnstraße“ bietet nicht das planungsrechtlich erforderliche Instrumentarium, um diese Entwicklung steuern zu können und wenigstens die gegenwärtig noch konventionell gewerblich genutzten Bereiche vor einer Vorschreitung dieser Entwicklung nachhaltig zu schützen. Die Flächen für produzierende oder dienstleistende Gewerbetreibende am Wolfsbankring drohen weiter verloren zu gehen. Zentrenrelevanter Einzelhandel in dieser Lage bewirkt eine weitere Schwächung des Einzelhandelsstandortes Borbeck-Mitte. Der Masterplan Einzelhandel empfiehlt daher 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 ca. 25 ha große Plangebiet liegt unmittelbar östlich des B-Zentrums Borbeck und somit außerhalb dieses zentralen Versorgungsbereiches.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient daher dem Schutz der bestehenden Zentrenstruktur vor negativen Auswirkungen sowie der Sicherung vorhandener Gewerbeflächen für produzierendes Gewerbe, für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. Schwerpunkt der Inhalte des künftigen Bebauungsplanes werden weiterhin die Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels sein, im Besonderen soll sichergestellt werden, dass zukünftig keine deutlichen Vergrößerungen der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe erfolgen können sowie keine weiteren Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sich hier neu ansiedeln können. Die Verhinderung einer Ausbreitung von Prostitutionsbetrieben und Vergnügungsstätten aller Art ist ein zusätzliches Ziel des künftigen Bebauungsplanes.

Der Aufstellungsbeschluss ist die Voraussetzung für die Zurückstellung von Bauvoranfragen und Bauanträgen gemäß § 15 BauGB, die nach heutigem Planungsrecht zulässig wären. Daneben bildet der Aufstellungsbeschluss die Grundlage für den möglichen Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Bauleitplanung im Planbereich.

### Anlagen:

Karte des Plangebietes

## 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

# Sicherung der Bauleitplanung

Beschluss zur  
Aufstellung eines Bebauungsplanes  
für den Bereich  
"Wolfsbankring/Jahnstraße"

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

Essen, den .....

Stadtbezirk : IV  
Stadtteil : Bochold

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

