



**Vorlage
- öffentlich -**

lfd. Nummer 0116	Jahr 2017	Geschäftsbereich 6B
----------------------------	---------------------	-------------------------------

Beratungsfolge

Sitzungstermin Zuständigkeiten

Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung	02.02.2017	Entscheidung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk VI	15.02.2017	Anhörung

Betreff

Allgemeiner Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich
"Huestraße / Portendieckstraße"
Stadtbezirk: VI, Stadtteil: Schonnebeck

Datum: 27.01.2017

gez.: Stadtdirektor Best

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung beschließt vorbehaltlich, dass die Bezirksvertretung keine Bedenken erhebt:

Für den Bereich, der in etwa begrenzt wird

- im Norden durch die Ophoffstraße, die Immelmanstraße und die rückwärtige Grenze der Grundstücke Langemarckstraße 277 - 293,
- im Osten durch die rückwärtige Grenze der Grundstücke I. Stiege und Irispfad sowie die Lindemannshofstraße,
- im Süden durch die Wengestraße und die Langemarckstraße und
- im Westen durch die Huestraße, eine gedachte Linie zwischen den Häusern 1 – 11 sowie die westliche Grenze des Grundstücks Langemarckstraße 277

ist der Bebauungsplan "Huestraße / Portendieckstraße" 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

Die Bezirksvertretung erhebt keine Bedenken.

Sachverhaltsdarstellung

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 11 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk VI, im Stadtteil Schonnebeck und umfasst östlich der Huestraße eine Fläche zwischen der Ophoffstraße und der Portendieckstraße. In großen Teilen befinden sich hier Grün- und Freiflächennutzungen sowie zu den umliegenden Straßen hin Wohnbebauung und soziale Infrastruktureinrichtungen.

2. Bestehendes Planungsrecht

Gegenwärtig ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens hier nach §34 bzw. §35 BauGB zu prüfen. Es besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

3. Anlass und Ziele der Planung

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 Lagen, oft in Gewerbegebieten an. Diese Entwicklung ist generell mit einer Reihe von negativen Folgeerscheinungen für die Zentrenstruktur der Stadt Essen und somit auch für die hier ansässigen Bürger und Einzelhändlern verbunden, die im Folgenden stichwortartig aufgezählt werden:

- Schädigung der Funktionsfähigkeit der Zentren, weil die Konkurrenzangebote Kaufkraft aus den Stadtteilzentren abziehen
- Rückzug weiterer Einzelhandelsbetriebe sowie anderer Infrastruktureinrichtungen (Post, Bank u.a.)
- Verödung der Stadtteilzentren (trading-down-Effekt)
- Verlust der wohnungsnahen Grundversorgung
- Zunahme des motorisierten Individualverkehrs (zusätzliche Flächenversiegelung durch Parkplätze, Verkehrsverdichtung, Umweltbelastung)
- Ausdünnung des ÖPNV-Netzes oder der Taktzeiten
- Benachteiligung immobiler Bevölkerungsgruppen

Mit dem Ziel dieser ungesteuerten und nachteiligen Entwicklung entgegen zu wirken, hat die Stadt Essen den Masterplan Einzelhandel erarbeitet und beschlossen. Darin werden u.a. verbindliche Ansiedlungsregeln für Einzelhandelsbetriebe formuliert sowie für das gesamte Stadtgebiet Versorgungsbereiche ausgewiesen, die angemessene Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel vorsehen.

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 Plangebiet „Huestraße / Portendieckstraße“ liegt ca. 500m südlich des D-Zentrums Huestraße und ca. 1,7 km nordwestlich des C-Zentrums Kray-Nord sowie rund 1,8 km östlich des C-Zentrums Stoppenberg. Der Bereich liegt somit außerhalb der gewachsenen Versorgungsbereiche. Der Standort ist deshalb in Bezug auf den Einzelhandel als siedlungsräumlich nicht integriert einzustufen.

Der Verwaltung liegt erneut eine Anfrage zur Errichtung eines Lebensmarktes im Plangebiet vor. Dieses Vorhaben einer zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung steht den Zielen und Inhalten des Masterplanes Einzelhandel entgegen. Mit dem bestehenden Planungsrecht kann dieser Entwicklung jedoch nicht entgegen gewirkt werden.

Bereits im Juli 2011 wurde ein Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes vorbereitet und in der Bezirksvertretung VI zur Kenntnis genommen, jedoch vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung nicht behandelt, da das Planerfordernis kurzfristig nicht mehr gegeben war. Wesentliches hier formuliertes Ziel war bereits die Steuerung des Einzelhandels. Damit sollte das vorhandene Zentrengefüge und im Einzelnen die umliegenden Zentren, das D-Zentrum Huestraße, das C-Zentrum Kray-Nord und das C-Zentrum Stoppenberg vor negativen Auswirkungen geschützt werden.

Die Zielsetzung dieser Beschlussvorlage von 2011 wurde mit dem Ergebnis überprüft, dass diese zur Aufrechterhaltung der städtebaulichen Ordnung weiterhin verfolgt werden muss.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient daher dem Schutz und der Entwicklung der bestehenden Zentrenstruktur vor negativen Auswirkungen. Inhalt des künftigen Bebauungsplanes wird der Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels sein.

Der Aufstellungsbeschluss ist weiterhin 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.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nach § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

4. Entscheidungserfordernis

Zur Wahrung der vorgegebenen Dreimonatsfrist vom Eingangsdatums der Voranfrage bis zum Vorbescheid / Zurückstellungsbescheid und den bis dahin erforderlichen Verfahrensschritten (ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt, Anhörung des Antragstellers) ist es zwingend erforderlich, dass der ASP in seiner Sitzung am 02.02.2017 über den Aufstellungsbeschluss entscheidet.

Anlagen:

Karte des Plangebietes

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"/> |

Sicherung der Bauleitplanung

Beschluss zur
Aufstellung eines Bebauungsplanes
für den Bereich
"Huestraße/Portendieckstraße"

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

Essen, den

Stadtbezirk : VI
Stadtteil : Schonnebeck

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

