



Beratungsfolge

Sitzungstermin

Zuständigkeiten

Bezirksvertretung für den Stadtbezirk VII	08.06.2021	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen	17.06.2021	Entscheidung

Betreff

Allgemeiner Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich
"Joachimstraße/Rotthausener Straße"

Stadtbezirk: VII, Stadtteil: Kray

Datum: 19.05.2021

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 Stichstraße, die nach Osten von der Joachimstraße abzweigt,
- im Osten durch die Rotthausener Straße,
- im Süden durch die Bahnlinie der Bergisch Märkischen Strecke,
- im Westen durch die Joachimstraße,

ist der Bebauungsplan "Joachimstraße/Rotthausener Straße" 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 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634) in der derzeit gültigen Fassung

Sachverhaltsdarstellung

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 5,5 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk VII, im Stadtteil Kray und umfasst die Flächen eines ehemaligen Recyclingbetriebs zwischen Joachimstraße und der Bahnlinie der Bergisch Märkischen Strecke.

2. Bestehendes Planungsrecht

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) hat in seiner Sitzung vom 06.07.2017 die Aufstellung eines Bebauungsplanes „Joachimstraße/ Rotthauer Straße“ mit der Zielsetzung einer geordneten gewerblichen Entwicklung des Plangebiets beschlossen. Auch nach dem Aufstellungsbeschluss vom 06.07.2017 besteht noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Da gewerbliche Nutzer, die das Wohnen nicht wesentlich stören, kein Interesse bekundet haben die Fläche zu entwickeln und aufgrund des anhaltend großen Wohnraumbedarfs, sollte aufgrund von Bestrebungen eines Investors, der auch Eigentümer der Fläche ist, in 2019 ein Bebauungsplan erarbeitet werden, der dieses Plangebiet einer geordneten Wohnbaunutzung zuführt und unerwünschte Nutzungen ausschließt. Diese Planung sollte mit Beschluss des ASP zur Aufstellung des Bebauungsplans "Joachimstraße/Rotthauer Straße (Wohngebiet)" am 05.12.2019 bestätigt werden, wurde seither jedoch nicht weiterverfolgt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen (ASPB) hat in seiner Sitzung am 18.03.2021 beschlossen, dem Antrag der Fraktionen von CDU und Bündnis 90/Die Grünen zu folgen und die Verwaltung zu beauftragen:

für die Fläche „42 E Joachimstr. / Rotthauer Straße“ eine Änderung zum Regionalen Flächennutzungsplan vorzunehmen und ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Dabei sind eine Wohnbebauung mit wohnverträglicher Gewerbenutzung (im vorderen Zugangsbereich) im kleineren Umfang und eine Kindertagesstätte zu berücksichtigen.

Die gewünschten gewerblichen Nutzungen sind beispielsweise:

- Einzelhandelsbetriebe (z.B. Bäckerei, Kiosk),
- Kleingewerbe
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Freiberufler, Büroflächen oder Flächen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Entscheidung des ASPB wurde damit begründet, dass in den zurückliegenden Jahren eine wohnverträgliche Gewerbevermarktung erfolglos war. Gleichzeitig ist ein Wohnraumbedarf entstanden. Dieser Stadtteilentwicklung ist Rechnung zu tragen, indem eine Wohnraumnutzung in Kombination mit der Ansiedlung von Nahversorgungsmöglichkeiten und/oder von Kleinbetrieben ermöglicht wird.

3. Anlass und Ziele der Planung

Da gewerbliche Nutzer, die das Wohnen nicht wesentlich stören, kein Interesse bekundet haben die Fläche zu entwickeln und aufgrund dessen, dass die Bestrebungen das Plangebiet einer geordneten Wohnbaunutzung zuzuführen unter Ausschluss unerwünschter Nutzungen nicht weiterverfolgt wurden, soll nun ein Bebauungsplan erarbeitet werden, der dieses Plangebiet einer geordneten Wohnbaunutzung mit wohnverträglicher Gewerbenutzung zuführt und unerwünschte Nutzungen ausschließt.

Das Plangebiet umfasst die Flächen eines ehemaligen Recyclingbetriebes, der Ende 2016 aufgegeben wurde. Die Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz für eine Schredderanlage ist zurückgegeben worden. Die Betriebsflächen sind als Altlastenverdachtsflächen im Kataster der Stadt Essen eingetragen. Die Wiederinbetriebnahme der Anlagen ist nicht erwünscht. Sie entspricht nicht den Zielen der Stadtentwicklung.

Die Planung verfolgt folgendes Ziel:

- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Etablierung eines Wohnbaugebietes mit wohnverträglicher Gewerbenutzung
- Sicherung eines angemessenen Anteils von öffentlich geförderten Wohnungen an der entstehenden Wohnfläche

Damit geht einher:

- der Ausschluss von stark emittierenden Betrieben und Anlagen
- der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel
- der Ausschluss von Vergnügungsstätten (auch Wettbüros), Wettannahmestellen, Sexshops sowie Prostitutionsbetrieben

4. Sicherung der Bauleitplanung

Der Aufstellungsbeschluss ist die Voraussetzung für die Zurückstellung von Bauvoranfragen und Bauanträgen gemäß § 15 BauGB, die nach dem heutigen Planungsrecht (nach § 34 und § 35 BauGB) zulässig wären. Daneben bildet der Aufstellungsbeschluss die Grundlage für den möglichen Beschluss über den Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Bauleitplanung im Planbereich.

Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre sind auch Voraussetzung zur Verweigerung des gemeindlichen Einvernehmens im Verfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Für die geplante Nutzungsänderung ist es erforderlich, den in Rede stehenden Bebauungsplan aufzustellen, der dieses Plangebiet einer geordneten Wohnbaunutzung mit wohnverträglicher Gewerbenutzung zuführt und die o.g. unerwünschten Nutzungen ausschließt.

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 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"/>

Sicherung der Bauleitplanung

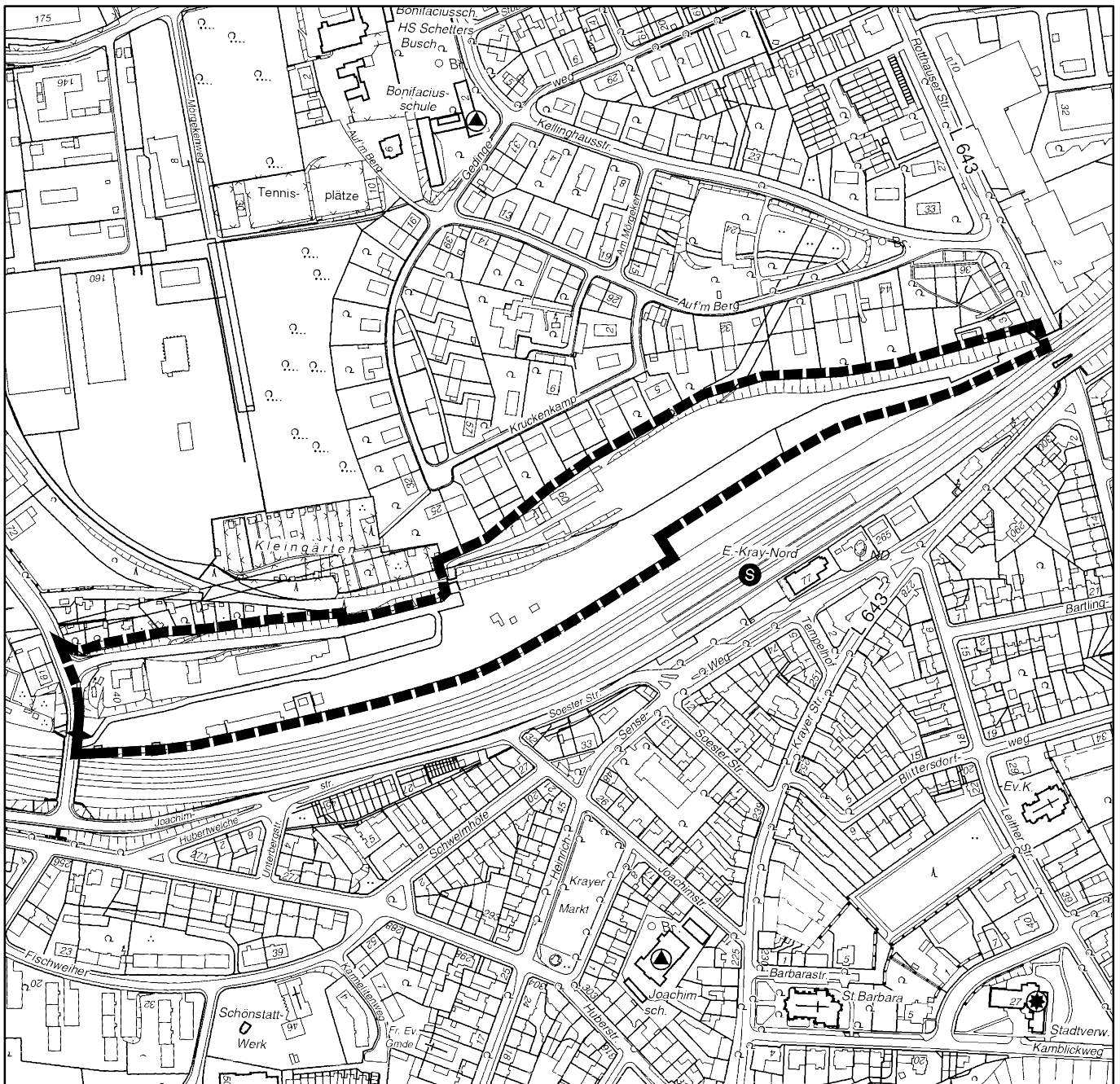
Beschluss zur
Aufstellung eines Bebauungsplanes
für den Bereich
"Joachimstraße/ Rotthausen Straße"

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

Essen, den

Stadtbezirk: VII
Stadtteil : Kray

.....
Martin Harter
Geschäftsbereichsvorstand
Stadtplanung und Bauen



Plangrundlage: DGK

M 1: 5000 (Im Original)



Räumlicher Geltungsbereich