



<b>Vorlage - öffentlich -</b>		
lfd. Nummer <b>0974</b>	Jahr <b>2014</b>	Geschäftsbereich <b>6B</b>

**Beratungsfolge**

**Sitzungstermin**

**Zuständigkeiten**

Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	28.08.2014	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung	04.09.2014	Entscheidung

**Betreff**

Allgemeiner Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich "Müller-Breslau-Straße 26-30"

Stadtbezirk: II, Stadtteil: Rüttenscheid

Datum: 11.08.2014

gez.: i.V. Beigeordneter Bomheuer

**Beschlussvorschlag**

**Die Bezirksvertretung II erhebt keine Bedenken.**

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

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

- im Nordwesten durch die Müller-Breslau-Straße,
- im Nordosten und Osten durch die südliche Grenze der Stichstraße zu den Gebäuden Müller-Breslau-Straße 30 B und 30 C sowie durch die nördliche und westliche Grenze des Grundstücks Müller-Breslau-Straße 30 A,
- im Süden durch die südlichen Grenzen der Grundstücke Müller-Breslau-Straße 26 und 28,
- im Westen durch die westliche Grenze des Grundstücks Müller-Breslau-Straße 26.

**ist der Bebauungsplan "Müller-Breslau-Straße 26-30" aufzustellen.**

**Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der zu diesem Beschluss gehörenden Karte im Maßstab 1:2.000.**

**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. 0,75 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk II im Stadtteil Rüttenscheid und umfasst u.a. die Flächen des ehemaligen italienischen Restaurants gegenüber dem Schwimmbad Rüttenscheid.

### 2. Bestehendes Planungsrecht

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt für den Bereich, für den ein Aufstellungsbeschluss gefasst werden soll, „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) / Wohnbaufläche“ dar.

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des seit dem 07.03.1970 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 10/69 „Sylviastraße/Müller-Breslau-Straße“. Der Bebauungsplan setzt an dieser Stelle ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Der tatsächliche Bestand ist jedoch ein anderer (s. Pkt. 3).

### 3. Anlass und Ziele der Planung

Die Müller-Breslau-Straße ist auf ihrer südlichen Seite (Hausnummern 16-26 und 38-42) geprägt durch eine Wohnbebauung. Das Plangebiet selber wird jedoch durch gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen geprägt: Auf dem Areal befinden sich derzeit ein Getränkefachmarkt, ein aufgegebenes Restaurant, eine kleinere Firma für Folienbeschriftungen, die ‚Bildungsakademie und Wissenschaft im Gesundheitswesen‘, ein Ingenieurbüro, ein Steuerberater / Wirtschaftsprüfer, eine Schule für Podologie, Garagen und Lagerräume sowie im hinteren Bereich ein Wohnhaus. Perspektivisch bietet es sich aus städtebaulichen Gründen an, diese strukturelle Fehlentwicklung insbesondere im Hinblick auf den zentrenrelevanten Einzelhandel und den Erhalt und die Entwicklung der Zentren (Rüttenscheid und Südviertel) zu stoppen und die südwestlich bestehende Wohnbebauung nach Nordosten weiter zu führen. Diese bereits durch den rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 10/69 vermittelte Zielsetzung soll der aufzustellende Bebauungsplan planungsrechtlich absichern. Die bestehenden Nutzungen genießen weiterhin Bestandsschutz.

### 4. Sicherung der Bauleitplanung

Für die Grundstücke Müller-Breslau-Straße 26-30 wurde am 15. 07.2014 eine Bauvoranfrage zur Errichtung einer Verkaufsstätte (Lebensmittel-Discounter) mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> gestellt.

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 gesellschaftliche Aufgabe des Einzelhandels, die Bevölkerung entsprechend der räumlichen Funktion (Ober-, Mittel- und Untzentrum 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).

Der Bereich „Müller-Breslau-Straße 26-30“ liegt außerhalb der gewachsenen und im Masterplan Einzelhandel festgelegten zentralen Versorgungsbereiche. Die vorhandene Wohnbebauung ist durch die benachbarten Zentren und vorhandenen Geschäfte in integrierten Lagen versorgt. Der Standort ist in Bezug auf den Einzelhandel als siedlungsräumlich nicht integriert einzustufen. Das beantragte Vorhaben widerspricht somit im Grundsatz den Ansiedlungsregelungen des Masterplans Einzelhandel, wonach zentrenrelevante Nutzungen möglichst in den zentralen Versorgungsbereichen anzusiedeln sind. Das beantragte Vorhaben „Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>“ einer zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung steht den Zielen und Inhalten des Masterplanes Einzelhandel entgegen. Mit dem bestehenden Planungsrecht (rechtsverbindlicher B-Plan Nr. 10/98) kann dieser Entwicklung nicht begegnet werden.

## 5. Planaushang

Anlagen: 1

### A. 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"/> |
| Zustimmung erfolgt:  | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input checked="" type="checkbox"/> |

### B. Strategie Essen.2030

- |   |  |                               |
|---|--|-------------------------------|
| 1. Im Zusammenhang mit der Maßnahme ist eine Bürgerbeteiligung erfolgt bzw. vorgesehen: | Ja <input checked="" type="checkbox"/> | Nein <input type="checkbox"/> |
|---|--|-------------------------------|

Kurze Erläuterung:

- |  |  |  |
|--|--|--|
| 2. Das Vorhaben leistet einen Beitrag zu folgenden Handlungsfeldern: |  |  |
|--|--|--|

Essen.urban

Ja  Nein

**Kurze Erläuterung:** Für den betroffenen Bereich soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der aufzustellende B-Plan soll einen Beitrag zur Stärkung und Entwicklung der Zentren leisten. Ziel des B-Planes werden der Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche auf der Grundlage des Masterplans Einzelhandel der Stadt Essen sein.

Essen.erfolgreich

Ja  Nein

Kurze Erläuterung:

**Essen.talentiert**

Ja  Nein

**Kurze Erläuterung:**

**Essen.vielfältig**

Ja  Nein

**Kurze Erläuterung:**

**Essen.engagiert**

Ja  Nein

**Kurze Erläuterung:**

# Sicherung der Bauleitplanung

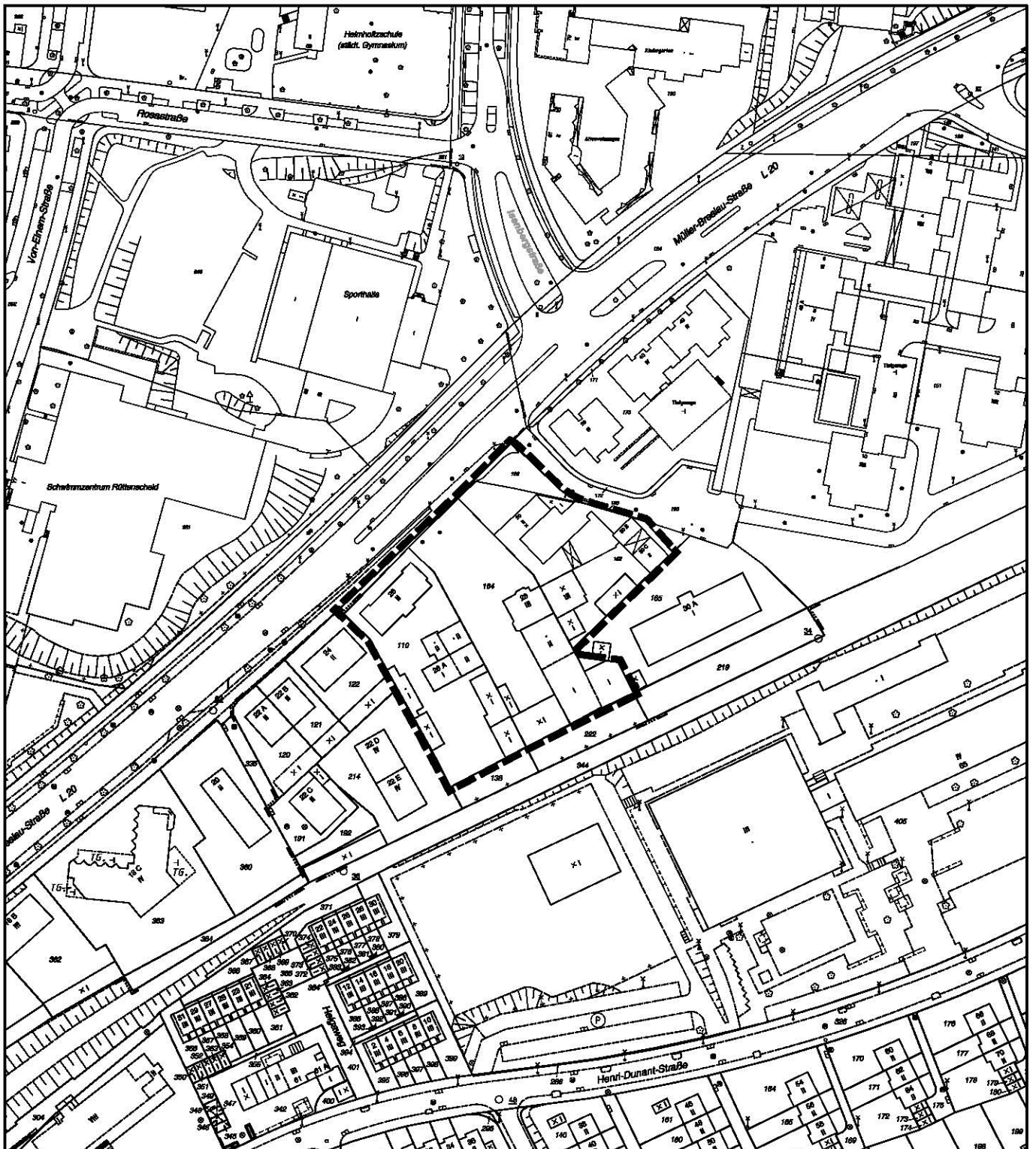
Allgemeiner Beschluss zur  
Aufstellung eines Bebauungsplanes  
für den Bereich  
"Müller-Breslau-Straße 26-30"

Diese Karte gehört zum Beschluss des  
Ausschusses für Stadtentwicklung und  
Stadtplanung vom .....2014

Essen, den .....

Stadtbezirk: II  
Stadtteil : Rütterscheid

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



Plangrundlage: Stadtgrundkarte

M 1 : 2000 (Im Original)



Räumlicher Geltungsbereich