



<b>Vorlage - öffentlich -</b>		
lfd. Nummer <b>1368</b>	Jahr <b>2010</b>	Geschäftsbereich <b>6B</b>

**Beratungsfolge**

**Sitzungstermin    Zuständigkeiten**

Bezirksvertretung für den Stadtbezirk VI	15.09.2010	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung	16.09.2010	Entscheidung

**Betreff**

Allgemeiner Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich "Schalker Straße/nördlich ehem. Zollvereinbahn"  
  
Stadtbezirk VI, Stadtteil Katernberg

Datum: 13.08.2010	gez.: i.V. Hülsmann
-------------------	---------------------

**Beschlussvorschlag**

**Die Bezirksvertretung VI erhebt keine Bedenken.**

**Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung nimmt den Bericht zur Kenntnis und beschließt:**

**Für den Bereich „Schalker Straße/nördlich ehem. Zollvereinbahn“, der begrenzt wird durch**

- die nördliche Grenze des Grundstücks Schalker Straße 74/74a im Norden,
- die östliche Grenze der Grundstücke Schalker Straße 40 – 74/74a, sowie deren Verlängerung nach Süden bis zur ehem. Zollvereinbahn im Osten,
- die ehem. Zollvereinbahn im Süden und
- die westliche Grenze der Grundstücke Schalker Straße 23 – 39 und die Schalker Straße im Westen

**ist ein Bebauungsplan aufzustellen.**

**Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der zu diesem Beschluss gehörenden Karte im Maßstab 1:5000.**

**(Rechtsgrundlage: Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.)**

**Sachverhaltsdarstellung**

Bei dem ca. 2,6 ha großen Plangebiet handelt es sich von der Prägung her um ein allgemeines Wohngebiet, das entsprechend entwickelt werden soll. Nutzungen, die sich auf die angestrebte Entwicklung negativ auswirken können, wie z. B. Autohandel und Prostitutionsbetriebe sollen ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet liegt ca. 700 m nördlich des C-Zentrums, Stadtteilzentrum Katernberg. Der Bereich „Schalker Straße/ehem. Zollvereinbahn“ liegt somit außerhalb der gewachsenen Versorgungsbereiche. Der Standort ist deshalb in Bezug auf den Einzelhandel als siedlungsräumlich nicht integriert einzustufen.

Es gab bisher mehrfach Anfragen/Anträge zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters in der Schalker Straße. Die Schalker Straße ist die direkte Verbindung nach Gelsenkirchen, auf der vor allem Autokunden bedient werden könnten. Eine Mantelbevölkerung um die Schalker Straße, die für eine Nahversorgung in Frage kommen könnte, existiert nicht. Dieses Vorhaben einer zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung steht den Zielen und Inhalten des Masterplanes Einzelhandel mit seiner zentralräumlichen Gliederung entgegen.

Diese Entwicklung bewirkt in der Regel eine Schwächung des Einzelhandelsstandortes City und im besonderen Maße der Stadtteil- und Nahversorgungszentren.

Der Masterplan Einzelhandel empfiehlt unter anderem:

- Zentrenrelevante Sortimente sollen ausschließlich im Hauptgeschäftszentrum und in den Stadtteilzentren zulässig sein
- Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten bis 2000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sollen auch in C-Zentren, bis 800 m<sup>2</sup> (Lebensmittelvollsortimenter bis 1000 m<sup>2</sup>) auch in Nahversorgungszentren zulässig sein
- die Ansiedlung zentrenrelevanter Sortimente in Gewerbegebieten widerspricht den Grundsätzen zur räumlichen Entwicklung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Essen.

Mit dem bestehenden Planungsrecht kann dieser Entwicklung nur unzureichend begegnet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient daher neben der Entwicklung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ auch dem Schutz der bestehenden Zentrenstruktur vor negativen Auswirkungen. Das C-Zentrum Katernberg wies bislang einen eher schwachen Einzelhandelsbesatz auf. Erst in jüngerer Zeit ist es gelungen, durch Neuansiedlung und Neubau von Einzelhandelsbetrieben die Nahversorgung tendenziell zu stärken.

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.

## **Anlage**

Karte des Plangebietes

### **Gesamtkosten / Folgekosten**

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

- |   |                             |  |
|---|-----------------------------|--|
| <b>1. Investitionen / sonstiger einmaliger Aufwand:</b>                           | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>2. Kalkulatorische Kosten:</b>   | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>3. Personalkosten (z.B. Stellen, Stellenanteile, sonstige Personalkosten):</b> | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>4. Sachkosten / sonstige Kosten:</b>   | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input checked="" type="checkbox"/> |
| <b>5. Vorlagenvorprüfung erforderlich:</b>  | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input checked="" type="checkbox"/> |

# Sicherung der Bauleitplanung

Allgemeiner Beschluss zur  
Aufstellung eines Bebauungsplanes  
für den Bereich  
„Schalker Straße/nördl. ehem.  
Zollvereinbahn“

## Ausfertigung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung als Fachausschuss des Rates der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 16.09.2010 einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Schalker Straße/nördlich ehem. Zollvereinbahn“ gefasst. Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) mit dem Beschluss vom 16.09.2010 übereinstimmt und dass nach den Vorschriften des § 2 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) verfahren worden ist. Der Allgemeine Aufstellungsbeschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Essen, den 26/2/13

Der Oberbürgermeister  
In Vertretung

Best  
Stadtdirektor  
Geschäftsbereichs Grund Planen

*Reinhold Paß*  
Paß  
Der Oberbürgermeister

Stadtbezirk : VI  
Stadtteil : Katernberg

