



**Beratungsfolge**

**Sitzungstermin**

**Zuständigkeiten**

Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen	04.12.2025	Entscheidung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk VII	09.12.2025	Anhörung

**Betreff**

Bebauungsplan "Breloher Steig Nord/Dahlhauser Straße"  
Stadtbezirk: VII, Stadtteil: Horst  
Allgemeiner Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes

Datum: 13.11.2025

gez.: Beigeordneter Harter

**Beschlussvorschlag**

**Der Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen beschließt vorbehaltlich der Zustimmung der Bezirksvertretung VII:**

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

- im Norden durch die Dahlhauser Straße und die südlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Dahlhauser Straße Nr. 130 bis 144,
- im Osten durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Dahlhauser Straße Nr. 144 a und Nr. 144 b, die Dahlhauser Straße und die westlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Straße Hangwimpel Nr. 1 bis 19,
- im Süden durch die Straße Breloher Steig,
- im Westen durch die Bahnflächen der S-Bahnstrecke S 3,

**ist der Bebauungsplan "Breloher Steig Nord/Dahlhauser Straße" aufzustellen.  
Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ergibt sich aus der zu diesem Beschluss gehörenden Karte.**

**Die Bezirksvertretung VII erhebt keine Bedenken.**

**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. 8 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk VII, im Stadtteil Horst und umfasst die privaten Grundstücksflächen der Gemarkung Horst, Flur 11 mit den Flurstücken Nr. 62, 89, 172, 224, 269, 302, 303, 304, 305, 416, 417, 418, 429, 432, 436, 555, 556. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Dahlhauser Straße, im Süden an die Straße Breloher Steig und im Westen an die S-Bahnlinie der S3. Es besteht weitestgehend aus vorhandenen gewerblichen Strukturen, die im Norden, Osten und Süden durch Wohnbebauung flankiert werden. Zu den zentralen Versorgungsbereichen liegt die Fläche wie folgt: das D-Zentrum Dahlhauser Straße befindet sich in einer Entfernung von rund 300 m und das B-Zentrum Steele ist rund 2 km entfernt.

### 2. Bestehendes Planungsrecht

Der Regionalplan Ruhr legt in seinem zeichnerischen Teil für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Allgemeinen Siedlungsbereich fest. Der gemeinsame Flächennutzungsplan (GFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr stellt für den Großteil des Geltungsbereiches Wohnbaufläche dar. Für einen kleinen Teilbereich am westlichen Plangebietsrand, entlang der S-Bahnstrecke besteht die Darstellung Grünflächen.

Ein Bebauungsplan liegt nicht vor, die Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

### 3. Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet wird überwiegend gewerblich genutzt, jedoch teilweise mit sehr ungeordneten und zahlreichen nicht genehmigten Nutzungen wie Reifenlager, Kfz-Reparaturen etc. Ebenfalls ist dort ein Containerdienst und eine Objektgesellschaft sowie eine Immobilienverwaltung in großflächigen Hallenstrukturen angesiedelt.

Im Gewerbegebiet besteht eine kleinteilige Eigentumsstruktur mit diversen Privateigentümern. Mit jeweils ca. 1/3 der Fläche sind der Containerdienst und die Objektgesellschaft als größte Eigentümer vorzufinden.

Bereits im Jahr 2006 hat die Stadt Essen beschlossen, die städtebauliche und strukturelle Entwicklung von Essen-Horst auf die bestehenden Gewerbeflächen südlich und nördlich des Breloher Steigs zu konzentrieren. Der südliche Teil des Breloher Steigs wurde nach umfangreichen Untersuchungen bereits als neuer Wohnstandort entwickelt und über einen Bebauungsplan abgesichert.

Aufgrund der Vielzahl an Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Einzelinteressen, Grundstücks- und Pachtverhältnissen ist bisher keine Entwicklung des nördlichen Teils des Breloher Steigs Nord erfolgt. Es besteht kein Zugriff auf die Fläche.

Neben kleinteiligen Eigentümerstrukturen stellen die Erschließung des Areals und die vorhandene Altlastenproblematik die wesentlichen Entwicklungshemmnisse dar.

Die aktuelle gewerbliche / industrielle Nutzung des Areals passt zunehmend weniger in die Umgebungsnutzung, zudem häufen sich die Beschwerden aus der Nachbarschaft zu den Lärmemissionen und den Brandschutzmängeln u.a. wegen der großen Mengen an gelagerten Reifen.

Die bereits im Jahr 2020 durch die Landesinitiative Bau.Land.Partner begonnenen, jedoch wieder eingestellten Bemühungen um eine positive Entwicklung des Gebiets (siehe auch DS 0361/2024/7) sollen nun wieder aufgenommen werden.

Hierfür wird die Aufstellung eines Bauungsplans erforderlich mit folgender Zielsetzung:

- Ansiedlung von Wohnnutzung,
- Ansiedlung von wohnverträglichem Gewerbe und Ausschluss von stark emittierenden, erheblich belästigenden Betrieben und Anlagen,
- Planung von Grün- und Freiflächen,
- Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel.
- Planung einer erforderlichen Erschließung

#### 4. Sicherung der Bauleitplanung

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

#### 5. Planaushang

Die Karte zum Beschluss hängt im Sitzungssaal aus.

#### Anlage:

#### Karte zum Aufstellungsbeschluss

#### 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 Klimaschutz

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 Bebauungsplans  
für den Bereich  
"Breloher Steig Nord /  
Dahlhauser Straße"

Diese Karte gehört zum Beschluss des  
Ausschusses für Stadtentwicklung,  
-planung und Bauen vom

Essen, den .....

Stadtbezirk: VII  
Stadtteil : Horst

.....  
Martin Harter  
Geschäftsbereichsvorstand  
Stadtplanung und Bauen

