

Bebauungsplan Nr. 14/08 **„Schnabelstraße/Frankenstraße“**

Stadtbezirk: II

Stadtteil: Rellinghausen, Bergerhausen

Begründung

vom 03.02.2009

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



STADT
ESSEN

Inhalt:

I. Räumlicher Geltungsbereich	4
II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	5
1. Anlass der Planung	5
2. Entwicklungsziele	6
III. Planungsrechtliche Situation	10
1. Landes- und Regionalplanung	10
2. Flächennutzungsplan (FNP)	10
3. Regionaler Flächennutzungsplan (R-FNP)	10
4. Bebauungspläne	10
IV. Bestandsbeschreibung	11
1. Historie	11
2. Städtebauliche Situation	11
3. Einzelhandel	11
4. Verkehr	12
5. Entwässerung / sonstige Infrastruktur	13
6. Natur und Landschaft	13
7. Immissionen	13
8. Bodenverunreinigungen	13
9. Bergbau	14
V. Städtebauliches Konzept	15
1. Variantenuntersuchung	15
2. Entwurfsbeschreibung	15

3. Auswirkungen der Planung	16
VI. Planinhalte	17
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	17
Bestimmte Arten baulicher Nutzungen	17
2. Hinweise	23
VII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	24

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 22,3 ha große Plangebiet liegt im Wesentlichen im nord-östlichen Bereich des Stadtteils Rellinghausen, westlich der Ruhrauen und wird in etwa begrenzt durch

- die Straße St. Annental, die südlichen Grundstücksgrenzen der Kläranlage und die westliche sowie die nördliche Grundstücksgrenze des EVAG-Betriebshofes an der Ruhrallee im Norden,
- die Ruhrallee im Osten,
- die Frankenstraße im Süden,
- die westlichen Grundstücksgrenzen der gewerblichen Grundstücke Frankenstraße 90 und Rellinghauser Straße 400 sowie die südliche Begrenzung des Radweges im Westen.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2a BauGB ist jedoch lediglich im unbeplanten Innenbereich zulässig.

Insofern wird der Bereich des rechtskräftigen Durchführungsplanes

- Nr. 189 „Kreuzung Frankenstraße/Wuppertaler Straße“

im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht behandelt und vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgegrenzt. Dies gilt auch für die ehemaligen Bahnflächen im östlichen Bereich des Plangebietes (Radweg), die entsprechend gewidmet sind und sich deshalb der Planungshoheit der Gemeinde entziehen.

Da es sich dabei vornehmlich um Straßenverkehrsflächen oder Grundstücke innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches handelt, ist ein Regelungsbedarf i.S. der Planungsziele nicht zwingend erforderlich.

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Durch den Strukturwandel im Einzelhandel mit dem Trend zu größeren Einheiten und einer zunehmenden Mobilität der Kunden verlässt der Einzelhandel zunehmend die Stadtteil- und Versorgungszentren und siedelt sich vor allem in gut erreichbaren Gewerbegebieten an. Eine Studie der Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft (EWG) hat bereits im Jahr 1999 festgestellt, dass nahezu alle Gewerbegebiete im Stadtgebiet betroffen sind und in den Stadtteilen bereits erste Auswirkungen ablesbar sind.

Diese Entwicklung ist generell mit einer Reihe von nachteiligen Folgeerscheinungen für die Zentrenstruktur der Stadt Essen verbunden:

- Konkurrenzangebot zieht Kunden aus den Stadtteilzentren ab, dadurch Schädigung der Funktionsfähigkeit dieser Zentren,
- Rückzug weiterer Einzelhandelsbetriebe sowie anderer Infrastruktureinrichtungen (Post, Bank u.a.) aus den Zentren,
- Verödung der Stadtteilzentren (trading-down-Effekt),
- Wohnungsnahe Grundversorgung nicht gesichert,
- Zunahme des motorisierten Individualverkehrs (zusätzlich Flächenversiegelung durch Parkplätze, Verkehrsverdichtung, Umweltbelastung),
- Ausdünnung des ÖPNV-Netzes oder der Taktzeiten,
- Benachteiligung immobiler Bevölkerungsgruppen.

Daneben führt die Nutzung gewerblicher Bauflächen durch Einzelhandelsbetriebe auch zu Flächendefiziten für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie Dienstleistungen u.ä..

Um das städtebauliche Gefüge in Form der Zentrenstruktur nach dem Masterplan Einzelhandel zu erhalten und zu entwickeln, ist es notwendig, die Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet Frankenstraße räumlich und inhaltlich zu steuern. Ein geeignetes Mittel dazu stellt der Bebauungsplan dar, der als kommunales Ortsrecht die Möglichkeit bietet, für sämtliche Grundstücke innerhalb seines Geltungsbereiches Regelungen über die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit bestimmter Arten von Einzelhandelseinrichtungen zu treffen.

Das Plangebiet ist derzeit planungsrechtlich unbeplant, so dass die Beurteilung von Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen gem. § 34 BauGB erfolgen muss. Insofern sind auch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten (z.B. Nahrungs- und Genussmittel) grundsätzlich zulässig.

Eine Abwehr von neuen Einzelhandelsbetrieben gemäß § 34 Abs. 3 BauGB (Schutz zentraler Versorgungsbereiche) kommt für nicht-großflächige Betriebe nach einer neuen Entscheidung des OVG NRW (Urteil vom 13.06.2007, 10 A 2439/ 06) regelmäßig nicht in Betracht. Zur Steuerung künftiger Ansiedlungen von Einzelhandelsnutzungen ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dazu fasste der ASP in seiner Sitzung am 19.10.2000 einen Grundsatzbeschluss sowie in seiner Sitzung am 18.01.2001

den Allgemeinen Aufstellungsbeschluss für den Bereich „Schnabelstraße / Frankenstraße“.

2. Entwicklungsziele

Die bauleitplanerische Steuerung von Einzelhandelsnutzungen muss den Anforderungen des § 1 Abs. 3 BauGB genügen. Danach haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In der Rechtsprechung wird inzwischen im Grundsatz einhellig die Auffassung vertreten, dass es einer legitimen städtebaulichen Zielsetzung entspricht, wenn eine Gemeinde in einem Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten reglementiert, um bestimmte von ihr näher festgelegte Versorgungsbereiche zu schützen.

Die ausreichende Darlegung der städtebaulichen Erforderlichkeit der Einzelhandelssteuerung in der Planbegründung erfordert ein städtebauliches Konzept, aus dem sich die planerischen Vorstellungen zur gesamtstädtischen Steuerung ergeben. Die Gemeinde muss hierzu einerseits in räumlicher Hinsicht bestimmen und festlegen, welche Gebietsteile für Einzelhandelsnutzungen bestimmt sein sollen. Zudem muss auch in funktionaler Hinsicht festgelegt werden, welche Versorgungsaufgaben die jeweiligen Bereiche nach den kommunalen städtebaulichen Ordnungsvorstellungen erfüllen sollen.

Eine Frage der städtebaulichen Erforderlichkeit der gewählten Festsetzungen ist auch, welche Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet zur Erreichung des verfolgten städtebaulichen Zieles auszuschließen sind. Dies ergibt sich aus der individuellen, örtlichen Situation und der konzeptionellen Festlegung der Gemeinde.

Im Jahr 2004 wurde ein Gutachten zum Kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Essen¹ fertig gestellt. Zur Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet führt es aus, dass

- zentrenrelevante Sortimente ausschließlich in den Zentren und generell nicht in Gewerbegebieten angesiedelt sein sollen,
- nicht-zentrenrelevante Sortimente neben den Zentren lediglich an ausgewählten Sonderstandorten angesiedelt werden sollen,
- lediglich eine bestimmte Anzahl von Gewerbegebieten dieses Handelsangebot aufweisen soll.

Für das Plangebiet sowie den angrenzenden Stadtteil Rellinghausen mit seinem Nahversorgungszentrum kommen die Verfasser zu dem Schluss, dass

- der deutlich höchste Anteil an Einzelhandelsbetrieben und Verkaufsflächen sich an sonstigen integrierten Standorten – also außerhalb des Nahversorgungszentrums – befindet,
- mehr als 50 % der Verkaufsflächen auf Warensortimente des langfristigen Bedarfes entfallen,

¹ Arbeitsgemeinschaft Junker und Kruse, Stadtforschung · Stadtplanung / Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung: Kommunales Einzelhandelskonzept für die Stadt Essen / Endbericht, Dortmund / Lörrach, Mai 2004

- das Nahversorgungszentrum im Kreuzungsbereich Frankenstraße/Eisenbahnstraße sich erst in jüngster Vergangenheit durch eine Reihe von Neuansiedlungen gebildet hat und zu stabilisieren ist,
- das Gewerbegebiet Frankenstraße einen bestehenden, überörtlich relevanten Sonderstandort mit einem großflächigen Garten-, Bau- und Heimwerkermarkt darstellt, der beibehalten werden kann.

Mit Blick auf die beabsichtigte Steuerung des Einzelhandels entwickelt der vom Rat der Stadt am 29.11.2006 beschlossene Masterplan Einzelhandel die Zentrenstruktur des Räumlich-Funktionalen –Ordnungskonzeptes (RFO) von 1978 fort und ergänzt es durch ein Nahversorgungskonzept sowie um Aussagen zu Sonderstandorten. Im Masterplan werden die städtebaulich integrierten Versorgungsbereiche (A-, B-, C-, D- und E-Zentren) mit dem jeweiligen Einzugsgebiet abgegrenzt.

Ziel des Nahversorgungskonzeptes ist die Sicherung der flächendeckenden, wohnungsnahen, fußläufig erreichbaren Nahversorgung der Bevölkerung in der Stadt Essen. Die Sicherung der Zentren hat dabei höchste Priorität.

Als Nahversorgungszentren oder D-Zentrum werden im Masterplan Einzelhandel Bereiche benannt, die neben einem breiten Einzelhandelsangebot, insbesondere für den täglichen Bedarf, auch über sonstige ergänzende Einrichtungen, wie z. B. Kirche, Post, Schulen, Apotheken etc. verfügen. Der alte Ortskern Rellinghausen stellt ein derartiges D-Zentrum dar.

Auch für die Neuansiedlung im Bereich von Nahversorgungszentren hat der Masterplan Einzelhandel Ansiedlungsregeln formuliert:

- Außerhalb eines 500m-Einzugsbereiches eines Zentrums ist die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Nahversorgung dienen und benachbarte Zentren nicht negativ beeinträchtigen.
- Innerhalb eines 500m-Einzugsbereiches eines Zentrums ist eine Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen zu vermeiden, da eine unmittelbare negative Auswirkung für das Zentrum zu befürchten ist.
- Innerhalb eines 200m-Einzugsbereiches eines Zentrums ist eine Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen ausnahmsweise zulässig, wenn z.B. aufgrund mangelnder Potentiale im abgegrenzten Zentrumsbereich keine Ansiedlung mehr möglich ist und das Zentrum durch das Vorhaben gestärkt wird.

Darüber hinaus stellt der Masterplan Einzelhandel fest, dass sich in den letzten Jahren und Jahrzehnten in der Stadt Essen verschiedene Einzelhandelsstandorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe herausgebildet haben, die nicht der angestrebten Zuordnung zu den Siedlungsschwerpunkten bzw. zu den Standorten der räumlich-funktionalen Ordnung der Stadt Essen (RFO) entsprechen und die demzufolge meist außerhalb der integrierten Bereiche liegen. Das Spektrum dieser Standorte reicht von einzelnen Betrieben bis hin zu Agglomerationen, die aus der Perspektive der Kunden wie auch der Stadtentwicklung als kleine Einkaufszentren oder Einkaufsparks wahrgenommen und angenommen werden. Soweit an diesen Standorten ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, werden die Zentrenstruktur und die Nahversorgung nicht berührt; hier stehen die Flächenkonkurrenz zu produzierenden und Handwerksbetrieben,

die Erschließung und die Wirkung auf das direkte Umfeld bei der Bewertung im Vordergrund. Problematisch sind die Betriebe, vor allem die Agglomerationen von Betrieben, in denen in großem Umfang auch zentrenrelevante Haupt- und Nebensortimente angeboten werden.

Sieben Standorte haben sich in Essen soweit verfestigt, dass eine Rückentwicklung im Sinne der Ziele des Einzelhandelskonzeptes nicht realistisch erscheint.

Das Gewerbegebiet Frankenstraße stellt einen der Sonderstandorte des Typs A dar. Sonderstandorte dieses Typs sollen keine Nahversorgungsfunktion übernehmen und sind deshalb auch nicht im Nahversorgungskonzept aufgeführt. Für die Sonderstandorte wurden eindeutige Ansiedlungsregeln formuliert:

- Rechtmäßig bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz.
- Nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente sollen ohne Flächenbeschränkung weiter zugelassen werden.
- Zentrenrelevante Nebensortimente sollen auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Betriebes, jedoch auf max. 799 m² Verkaufsfläche beschränkt werden.
- Zentrenrelevante Hauptsortimente sollen nicht zugelassen werden.

Mit dem festgesetzten räumlichen Geltungsbereich werden die gewerblich genutzten Bereiche des Gewerbegebietes Schnabelstraße/Frankenstraße östlich des Stadtteilzentrums (D-Zentrum) Rellinghausen erfasst, die für sich genommen als städtebaulich in sich geschlossener Bereich zu werten sind und in denen aufgrund ihrer Grundstücks- und Nutzungsstruktur, der Nähe zum Nahversorgungszentrum und aktueller Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung ein Bedarf zur Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels besteht.

Da gemäß den Aussagen des Masterplans Einzelhandel das Nahversorgungszentrum stabilisiert werden soll, wird zur Steuerung des Einzelhandels insgesamt dieser Bebauungsplan aufgestellt. Dabei sollen die zentrenrelevanten Sortimente gemäß der einheitlichen Sortimentsliste im Westlichen Ruhrgebiet und Düsseldorf, zugleich im Masterplan Einzelhandel als „Essener Liste“ beschlossen, im Plangebiet reglementiert werden, da diese die Zentrenstruktur berühren.

Die nicht-zentrenrelevanten Sortimente bilden in erster Linie eine Flächenkonkurrenz zu den klassischen Gewerbebetrieben und Dienstleistungen. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass vom nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel keine schädigende Wirkung auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen. Er ist daher nicht Steuerungsgegenstand dieses Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan verfolgt die Zielsetzung, zur Erhaltung, Sicherung und Entwicklung insbesondere des zentralen Versorgungsbereiches Rellinghausen gemäß Masterplan Einzelhandel, auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung, die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet zu steuern. In diesem Sinne wird der Bebauungsplan als sog. „nicht qualifizierter Bebauungsplan im unbeplanten Innenbereich“ gemäß § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt.

Unter Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB wird daher im Bebauungsplan festgesetzt, dass in großen Teilen des Plangebietes der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Warensortimenten grundsätzlich ausgeschlossen ist. An bereits bestehenden Einzelhandelsstandor-

ten mit zentrenrelevanten Sortimenten werden Regelungen getroffen, nach denen entweder zentrenrelevante Sortimente oder das bereits bestehende Sortiment – zum Teil mit einer Verkaufsflächenobergrenze von 799 m² – ausnahmsweise zulässig ist. Die bestehende und genehmigte Nutzung bleibt unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes weiterhin zulässig.

Entsprechende Festsetzungen dazu erfolgen auf der Grundlage des Masterplans Einzelhandel. Die expliziten Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2a BauGB sind geeignet, gemäß dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB dazu beizutragen, die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und/oder weiterzuentwickeln.

Darüber hinausgehende Festsetzungen werden nicht getroffen.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der Planbereich ist im Landesentwicklungsplan (LEP) als Teil des Ballungskernes Ruhrgebiet dargestellt.

Der am 16. Dezember 1999 in Kraft getretene Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan – GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt für das Plangebiet "Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)" mit der ergänzenden Darstellung „Abwasserbehandlungs- und -reinigungsanlage“ dar.

2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der seit dem 31.03.1984 wirksame FNP stellt den Verfahrensbereich im Wesentlichen als „Gewerbliche Baufläche“ dar.

Im östlichen Bereich des Verfahrensgebietes sind von der benachbarten Kläranlage ausgehend in östliche und südliche Richtung verlaufend jeweils eine unterirdische Wasser-Hauptversorgungsleitung dargestellt. Des Weiteren ist im östlichen Bereich eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der näheren Zweckbestimmung „Abwasser-Pumpwerk“ dargestellt.

Darüber hinaus befindet sich an der südlichen sowie der östlichen Plangebietsgrenze die Darstellung "Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen".

Der auf der ehemaligen Güterbahntrasse in West-Ost-Richtung zentral verlaufende Rad-Wander-Weg wurde in der Vergangenheit bereits gem. Allgemeinem Eisenbahngesetz von Bahnbetriebszwecken freigestellt und enthält keine Darstellung.

3. Regionaler Flächennutzungsplan (R-FNP)

Der (künftige) R-FNP stellt für den bestehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten entsprechend der Empfehlung des Masterplanes Einzelhandel/Sonderstandort ein Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel dar.

Die nördlich und östlich angrenzenden Bereiche werden als Gewerbliche Baufläche, der westlich anschließende Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

4. Bebauungspläne

Für den Verfahrensbereich bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Historie

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit sowohl nördlich als auch südlich der Bahnlinie als Zeche zur Steinkohlegewinnung im Untertagebau genutzt. Während die südlich gelegene Zeche Gottfried Wilhelm bereits zur Zeit des 2. Weltkrieges aufgegeben wurde, existierte die Zeche Schnabel ins Osten, später Langenbrahm II, bis zum Niedergang der Kohle als Energieträger sowie der Montanindustrie in den 1960er-Jahren. Des Weiteren befand sich im westlichen Bereich des Plangebietes der Bahnhof Essen-Rellinghausen.

Im Zuge des Wiederaufbaues nach den Kriegszerstörungen und der sog. Wirtschaftswunder-Jahre wurden zunehmend größere, zusammenhängende Flächen nachgefragt, die eine gewerbliche und industrielle Entwicklung erlaubten. So entwickelte sich dieser Bereich im Laufe der Jahre und Jahrzehnte sukzessive zu einem faktischen Gewerbegebiet.

2. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird derzeit unterschiedlich genutzt.

Während im nördlichen Bereich vornehmlich Gewerbebetriebe wie Kfz-Werkstätten, Bauunternehmen und Betriebshöfe sowie Büro- und Geschäftshäuser zu finden sind, dominieren im südlichen Bereich Einzelhandelsbetriebe wie z.B. der großflächige Heimwerker- und Gartenmarkt, der durchaus eine Bedeutung für die angrenzenden Stadtteile aufweist, aber auch Lebensmittel- und Bekleidungs-Discounter. Daneben sind ebenfalls die eigentlichen gewerblichen Nutzungen wie Betriebshof, Spedition, Bauschlosserei und Schrottverwertung zu finden.

Ein weiteres Sortiment des Einzelhandels ist – verteilt über das gesamte Verfahrensgebiet – ebenfalls stark vertreten: Kfz-Handel und Zubehör sowie Serviceleistungen. Diese Betriebe sind oft an eine zugehörige Werkstatt gekoppelt.

Die Bebauung besteht zumeist aus modernen und zweckmäßigen Gewerbegebäuden bzw. -hallen und ist vornehmlich I-II-geschossig. Lediglich im nördlichen Teilbereich sind vereinzelt ältere und sanierungsbedürftige Baukörper anzutreffen.

Im südwestlichen Bereich befinden sich im Übergang zum historischen Ortskern Rellinghausens zwei großvolumige Wohngebäude, ca. aus den 1960er-Jahren, die in ihren Erdgeschossen ebenfalls Einzelhandelsnutzungen oder Dienstleistungen (Tankstelle, Gastronomie) aufweisen. Daran anschließend beginnt die historische Bausubstanz Rellinghausens mit ihren klassizistisch-bürgerlichen Wohngebäuden aus den Jahren des frühen 20. Jahrhunderts.

Im nordöstlichen Bereich vom eigentlichen Gewerbegebiet räumlich abgesetzt befindet sich ein großer Betriebshof der Essener Verkehrs AG (EVAG) mit für den Busbetrieb entsprechend dimensionierten Hallen und Werkstätten.

3. Einzelhandel

Der nicht integrierte Standort des Gewerbegebietes „Schnabelstraße / Frankenstraße“ wird neben dem großflächigen Bau- und Heimwerkermarkt im Wesentlichen durch 4 Autohäuser, ein Fahrrad-Fachgeschäft und zwei Schwerpunkte mit zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben geprägt (Lebensmittel und Getränke, Bekleidung, Bäckerei, Tabak- und Zeitschriftenhandel).

Weitere Baugenehmigungen für Einzelhandelsbetriebe, die noch nicht ausgenutzt wurden, liegen nicht vor.

Im direkten Umfeld des Plangebietes befindet sich das durch die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters und die Belegung einiger Leerstände erst in jüngerer Vergangenheit entstandene Nahversorgungszentrum Rellinghausen/Frankenstraße (D-Zentrum). Es wird geprägt durch seine lineare Struktur, die sich beidseits der Frankenstraße erstreckt, sowie eine in der historischen Bebauung begründeten Kleinteiligkeit der Ladenlokale und damit der Verkaufsflächengrößen. Leerstände sind derzeit kaum zu verzeichnen, durch die historische und dichte Bebauung bedingt finden sich im Nahversorgungszentrum selbst keinerlei größere Flächenpotentiale für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe. Diese Bedarfe wurden gerade in der jüngeren Vergangenheit im direkten Umfeld des Zentrums gedeckt.

Bei den zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (2007) vorhandenen 64 Ladenlokalen des Nahversorgungszentrums handelt es sich zu ca. 45 % um zentrenrelevante Warensortimente (Lebensmittel und Getränke, Schuhe und Bekleidung, Apotheken und Drogerie, Optik und Akustik, Haushaltswaren, Spielwaren, Geschenkartikel, Heimtierbedarf u.a.), zu ca. 10 % um nicht-zentrenrelevante Warensortimente (Möbel, Elektrogeräte, Kfz-Zubehör, Baumarktartikel) und zu rd. 45 % um Dienstleistungen (u.a. Friseur, Reisen und Versicherungen, Geldinstitut, Ärzte).

Das direkt an das Nahversorgungszentrum anschließende Plangebiet setzt zunächst den nahezu durchgängigen Geschäftsbesatz fort. Hier finden sich Einzelhandelsnutzungen wie Heimtextilien, Getränke sowie Kraftfahrzeuge und Zubehör.

4. Verkehr

ÖPNV:

Das Verfahrensgebiet ist durch den öffentlichen Nahverkehr mit der Straßenbahnlinie 105 über die Rellinghauser Straße direkt an die Innenstadt angeschlossen. Weitere Verbindungen zu den benachbarten Stadtteilen Stadtwald/Rüttenscheid, Steele und Übruhr sind über die Frankenstraße mit den Buslinien 142, 144 und 194 sowie über die Ruhrallee Richtung Innenstadt bzw. Kupferdreh mit den Buslinien 154, 155 und SB 15 gegeben. Auf diese Weise ist eine Vielzahl angrenzender Stadtteile – tlw. mit S-Bahnhof – und im weiteren Verlauf die Innenstadt mit dem Hauptbahnhof erreichbar.

Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Die äußere Erschließung erfolgt über die das Plangebiet tangierenden Hauptverkehrsstraßen Frankenstraße, Rellinghauser Straße und Ruhrallee/Wuppertaler Straße (B 227). Sämtliche Straßen sind Teil des Hauptverkehrsstraßennetzes und verbinden das Plangebiet mit den angrenzenden Stadtteilen Stadtwald/Rüttenscheid, Steele, Übruhr und Kupferdreh.

Die Innenstadt sowie die Autobahn BAB 40 (Anschlussstelle Essen-Ost) sind in wenigen Fahrminuten erreichbar, ebenso wie die südlich von Essen verlaufende BAB 44 über die B 227 und B 227n.

Innerhalb des Verfahrensgebietes erschließen die Schnabelstraße und die Oberhofstraße jeweils als Sackgasse die gewerblichen Grundstücke im nördlichen Bereich. Die Grundstücke im südlichen Teilgebiet sowie der EVAG-Betriebshof sind ausnahmslos über die Hauptverkehrsstraßen erschlossen.

Zusätzlich zu den innerstädtischen Verkehrsstraßen ist das Plangebiet in West-Ost-Richtung verlaufend der Länge nach durch einen überörtlichen Fuß- und Radweg innerhalb einer öffentlichen Grünfläche erschlossen.

5. Entwässerung / sonstige Infrastruktur

Das Plangebiet ist bzgl. der technischen Infrastruktur voll erschlossen, die Entwässerung ist gesichert. Die anfallenden Abwässer werden über das vorhandene Kanalnetz der Kläranlage Heisinger Aue zugeführt.

Im Kreuzungsbereich Frankenstraße/Ruhrallee befindet sich ein Notwasserbrunnen.

6. Natur und Landschaft

Innerhalb des Verfahrensgebietes befinden sich an Grünstrukturen v.a. der begrünte Rad- und Fußweg auf dem ehemaligen Bahndamm verlaufend. Des Weiteren befinden sich im Verfahrensbereich einige Straßenbäume und sukzessiv begrünte "Restflächen", wie beispielsweise Böschungen. Vereinzelt Vorgartenzonen der wenigen Büro- und Wohngebäude vervollständigen den Vegetationsbestand.

Das Plangebiet ist jedoch von ausgedehnten Grünflächen rund um die Kläranlage St. Annental und die Klärschlammbehandlungsanlage umgeben, die voraussichtlich teilweise Wald i.S.d. Gesetzes darstellen .

7. Immissionen

Hinsichtlich der Lage an den Hauptverkehrsstraßen ist mit verkehrsbedingten Immissionen zu rechnen. Auf Grund der Struktur des Plangebietes können Lärmimmissionen, die von vorhandenen Nutzungen ausgehen, nicht ausgeschlossen werden.

Da der Bebauungsplan gem. § 9 Abs.2a BauGB nur die Zulässigkeiten bestimmter Arten der baulichen Nutzung zum Erhalt und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche regelt und keine weiteren Baurechte festsetzt, ergibt sich kein Regelungsbedarf.

8. Bodenverunreinigungen

Das Plangebiet ist tlw. großflächig von folgenden Altlastenverdachtsflächen betroffen:

- Ehem. Bahnhof Essen-Rellinghausen sowie ehem. Bahndamm,
- Ehem. Zeche Gottfried Wilhelm,
- Altablagerung auf den Grundstücken Rellinghauser Straße 400,
- Altablagerung auf den Grundstücken Oberhofstraße 7.

Im Bereich der Schnabelstraße befindet sich eine Grundwasser-Messstelle.

Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern ist bei der derzeitigen Nutzungsart und dem hohen Versiegelungsgrad heute nicht ersichtlich. Da der Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB nur die Zulässigkeiten bestimmter Arten der baulichen Nutzung zum Erhalt und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche regelt und keine weiteren Baurechte festsetzt, ergibt sich kein Regelungsbedarf.

9. Bergbau

Das Plangebiet stellte in der Vergangenheit Standort für mehrere Zechen dar. Während die südlich gelegene Zeche Gottfried Wilhelm bereits zur Zeit des 2. Weltkrieges aufgegeben wurde, existierte die Zeche Schnabel ins Osten, später Langenbrahm II, bis zum Niedergang der Kohle als Energieträger sowie der Montanindustrie in den 1960er Jahren. Im östlichen Bereich des Plangebietes ist großflächig oberflächennaher Bergbau umgegangen. Des Weiteren sind verschiedene Tagesöffnungen und -brüche festzustellen. Da der Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB nur die Zulässigkeiten bestimmter Arten der baulichen Nutzung zum Erhalt und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche regelt und keine weiteren Baurechte festsetzt, ergibt sich kein Regelungsbedarf.

V. Städtebauliches Konzept

1. Variantenuntersuchung

Einziges Entwicklungsziel des Bebauungsplanes ist der Schutz und die Entwicklung des unmittelbar angrenzenden, im Masterplan Einzelhandel eindeutig abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches Rellinghausen/Frankenstraße durch Steuerung der derzeitigen Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet "Schnabelstraße/Frankenstraße". Dazu werden in verschiedenen Teilbereichen des Verfahrensgebietes Regelungen zur künftigen Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen getroffen.

Die Entwicklung verschiedener Planvarianten bot sich vor diesem Hintergrund nicht an. Auf Grund der ausschließlichen Zielsetzung des Bebauungsplanes, im Plangebiet Einzelhandelsnutzungen zum Erhalt und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu steuern, ergeben sich keine weitergehenden städtebaulichen Konzeptionen oder sinnvolle alternative Nutzungsüberlegungen.

2. Entwurfsbeschreibung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein nahezu vollständig bebautes Gewerbegebiet. Diese gewachsene und bisher auch planungsrechtlich zulässige Struktur soll vom Grundsatz her beibehalten werden.

Des Weiteren stellen Teile des Gewerbegebietes an der Frankenstraße einen Sonderstandort Typ A gemäß Masterplan Einzelhandel dar. Derartige Sonderstandorte nehmen keine Nahversorgungsfunktion wahr und sollen lediglich für nicht-zentrenrelevante Sortimente Entwicklungspotentiale bieten.

Die planerische Konzeption des Bebauungsplanes zur Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet orientiert sich am aktuellen Masterplan Einzelhandel. Dort werden Ansiedlungsregeln formuliert, die für künftige Vorhaben zu berücksichtigen sind:

- Um bestehende Nahversorgungszentren nicht zu schwächen, sind Ansiedlungen in deren Einzugsbereich zu vermeiden. Ausnahmsweise können Vorhaben in maximal 200m Entfernung zum zeichnerisch abgegrenzten Bereich zugelassen werden, wenn der fußläufig wahrnehmbare Zusammenhang sichergestellt werden kann, ein ausreichendes Flächenpotential nicht vorhanden ist und das Vorhaben deshalb zu einer Stärkung des Zentrums führt.
- In einem Einzugsbereich eines Zentrums zwischen 200m - 500m ist eine Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen zu vermeiden, da eine unmittelbare negative Auswirkung für das Zentrum zu befürchten ist.
- Außerhalb des 500m-Einzugsbereiches sind nur noch Einzelvorhaben zulässig, die der Nahversorgung dienen und benachbarte Zentren nicht negativ beeinträchtigen. Eine Ansiedlung in Gewerbegebieten ist nicht erwünscht.

Die Abgrenzungen um die Zentren sind als schematische Darstellung zu sehen und berücksichtigen weder die städtebaulichen noch die topografischen Gegebenheiten. Diese werden bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. bei der Beurteilung eines konkreten Bauantrages entsprechend berücksichtigt.

Darüber hinaus sind folgende einzelhandelsbezogene Regelungen vorgesehen:

- Für Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (ohne das Nahrungs- und Genussmittelhandwerk) ist der Verkauf von selbst hergestellten Waren zentrenrelevanter Sortimente auf einer untergeordneten Fläche bis max. 20 % der jeweils vorhandenen Bruttogeschossfläche allgemein zulässig („Handwerker-Privileg“).
- Zentrenrelevante Randsortimente werden bei Einzelhandelsbetrieben mit bestimmten nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten begrenzt.

An bereits bestehenden Einzelhandelsstandorten mit zentrenrelevanten Sortimenten werden Regelungen getroffen, nach denen entweder zentrenrelevante Sortimente oder das bereits bestehende Sortiment – zum Teil mit einer Verkaufsgrößenobergrenze von 799 m² – ausnahmsweise zulässig sein werden. Die bestehende und genehmigte Nutzung bleibt unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes weiterhin zulässig.

3. Auswirkungen der Planung

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen greift in Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber anderen denkbaren, heute möglicherweise ebenfalls zulässigen Nutzungen werden die Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt.

Die Einschränkungen sind entschädigungslos möglich. Sie sind erforderlich in Bezug auf die Steuerung des Einzelhandels, um die Ziele des Masterplanes Einzelhandel im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr.'n 4 und 11 BauGB – Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und Berücksichtigung eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes – umzusetzen.

Im Rahmen der Zulässigkeitsfestsetzungen greift der Bestandsschutz. In diesem Rahmen können die vorhandenen, genehmigten Nutzungen problemlos weiter geführt werden. Betroffen ist im Einzelnen der nachfolgend aufgeführte vorhandene, genehmigte Betrieb auf dem Grundstück

- Gemarkung Rellinghausen, Flur 3, Flurstück 210
(Frankenstraße 46 – Fahrräder und Zubehör).

Die Festsetzung eines „erweiterten Bestandsschutzes“ (Fremdkörperfestsetzung) gem. § 1 Abs. 10 BauNVO ist hier nicht möglich, da durch die Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB keine Baugebiete festgesetzt werden. Dies jedoch ist Voraussetzung für die Anwendung des § 1 Abs. 10 BauNVO.

Die grundsätzliche Anwendbarkeit des § 34 BauGB bleibt unberührt, da es sich um einen „einfachen“ Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB handelt.

VI. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Grundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 in der derzeit gültigen Fassung sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 in der derzeit gültigen Fassung.

Der Bebauungsplan wird zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gem. § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt. Demnach ist als Festsetzungsmöglichkeit lediglich vorgesehen, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes künftig nur bestimmte Arten der gem. § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zuzulassen, nicht zuzulassen oder ausnahmsweise zuzulassen. Weitere Festsetzungsmöglichkeiten gem. BauGB oder BauNVO kommen bei der Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB nicht in Betracht.

Dabei ist der Masterplan Einzelhandel bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als eine von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Planung zu berücksichtigen.

Bestimmte Arten baulicher Nutzungen

Nach dem Masterplan Einzelhandel handelt es sich bei dem Bereich entlang der Frankenstraße um einen Sonderstandort Typ A. Auf Grund dieser Klassifizierung erhält dieser Bereich entsprechend der Handlungsempfehlungen des Masterplanes Einzelhandel Festsetzungen bzgl. künftiger Einzelhandelsansiedlungen. Der Masterplan Einzelhandel empfiehlt hier die Beschränkung auf nicht-zentrenrelevante Warensortimente.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von künftigen Einzelhandelsansiedlungen wird deshalb im Wesentlichen auf nicht-zentrenrelevante Warensortimente beschränkt. Dies dient dem Schutz des Nahversorgungszentrums Rellinghausen/Frankenstraße, das sich in den letzten Jahren zunehmend manifestiert hat und im Masterplan Einzelhandel ebenfalls als solches abgegrenzt wird.

Ebenfalls im Masterplan Einzelhandel werden zum Schutz bestehender Versorgungszentren Ansiedlungsregeln für künftige Vorhaben formuliert, die im Plangebiet die künftige Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben grundsätzlich wie folgt regelt:

- Gemäß dem Masterplan Einzelhandel sind im unmittelbaren Einzugsbereich (max. Entfernung 200 m) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten (der „Essener Liste“) ausnahmsweise zulässig, wenn auf Grund mangelnder Flächenpotentiale im abgegrenzten Zentrum eine Ansiedlung nicht möglich ist und das Zentrum durch das Vorhaben gestärkt wird. Künftige Vorhaben bedürfen einer diesbezüglichen Einzelfallprüfung.
- Außerhalb dieses 200m-Einzugsbereiches sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nicht zulässig, da eine unmittelbare negative Auswirkung für das Nahversorgungszentrum nicht auszuschließen ist (s. Masterplan Einzelhandel/Ansiedlungsregeln).
- Außerhalb eines 500m-Einzugsbereiches eines Zentrums ist die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Nahversorgung dienen und benachbarte Zentren nicht negativ beeinträchtigen.

Zentrenrelevant sind die Warensortimente der sog. Essener Liste gem. Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen vom Sept. 2006, gleichlautend mit der Sortimentsliste gem. Regionalem Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf, April 2004.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergeben sich drei Teilbereiche mit unterschiedlichen Regelungen:

In dem Teilbereich 1 (nördlich und östlich direkt an das Nahversorgungszentrum anschließend), der sich gem. den Ansiedlungsregeln des Masterplanes Einzelhandel innerhalb des 200m-Einzugsbereiches befindet, sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten lediglich ausnahmsweise zulässig. Die Einzelhandelsbetriebe dürfen eine Verkaufsfläche von max. 799 m² aufweisen. Gemäß Masterplan Einzelhandel ist ein Vorhaben im Einzelfall auf seine Zentrenverträglichkeit (fußläufig wahrnehmbarer Zusammenhang ist sichergestellt, ausreichendes Flächenpotential im Zentrum ist nicht vorhanden, Vorhaben führt zu einer Stärkung des Zentrums) zu prüfen.

Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe im vorderen Bereich der Schnabelstraße (Lebensmittel-Discounter, Getränkehandel) werden hinsichtlich des Masterplanes Einzelhandel und der dort formulierten Ansiedlungsregeln wie folgt beurteilt: Eine räumliche Nähe zum Versorgungszentrum ist unmittelbar gegeben, die fußläufige Erreichbarkeit ist zwar nicht optimal, aber durch die unmittelbare Nähe ausgeglichen. Betriebe dieser Art sind im Versorgungszentrum mit einer Ausnahme (Eisenbahnstraße 20) nicht vorhanden, entsprechende Flächenpotentiale stehen im Versorgungszentrum nicht zur Verfügung. Der Teilbereich stellt für das kleinteilig und dicht bebaute Versorgungszentrum eine notwendige Erweiterungsfläche dar. Die bestehenden Betriebe führen offensichtlich nicht zu schädlichen Auswirkungen, sondern stützen auf Grund des im Zentrum kaum vorhandenen Sortimentes das Zentrum.

In dem Teilbereich 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten unzulässig. Zum Teilbereich 2 gehören Flächen entlang der Schnabelstraße, die zwar in einem Abstand von maximal 200 m (Luftlinie) zum Versorgungszentrum liegen, bei denen jedoch die topografischen und städtebaulichen Gegebenheiten zu berücksichtigen sind. So ist für die Grundstücke an der Schnabelstraße entgegen ihrer tatsächlichen direkten Entfernung auf Grund ihrer Lage jenseits des Radweges (ehem. Güterbahntrasse) weder eine räumlich-funktionale Zugehörigkeit zum Nahversorgungszentrum noch eine fußläufige Erreichbarkeit gegeben, so dass eine Stärkung des Versorgungszentrums nicht erreicht wird. Des Weiteren stehen hier theoretisch Flächenpotentiale zur Verfügung, die nicht nur das Nahversorgungszentrum Rellinghausen/Frankenstraße schädigen würden, sondern ggf. Auswirkungen auf das nördlich des Plangebietes vorhandene D-Zentrum Rellinghauser Straße entwickeln könnten. Mit dem Teilbereich 1 stehen zusätzliche Flächenpotentiale für eine evtl. erforderlich werdende Ergänzung des Versorgungszentrums ausreichend zur Verfügung, so dass darüber hinaus gehende Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrelevanten Warensortimenten zu einer kritisch zu wertenden Konzentration führen würden.

Darüber hinaus sind die zentralen Bereiche der gewerblichen Grundstücke an der Frankenstraße Bestandteil dieses Teilbereiches. Sie liegen innerhalb eines Abstands von 200 – 500 m zum zentralen Versorgungsbereich. Innerhalb eines solchen Abstands sollen gemäß Masterplan Einzelhandel keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Warensortimenten vorgesehen werden.

Der sich hieran östlich anschließende Bereich (St. Annental/Oberhofstraße/EVAG-Betriebshof) befindet sich außerhalb des 500m-Einzugsbereiches. Zentrenrelevante Warensortimente sollen auch hier nicht zulässig sein, da wegen der fehlenden Mantelbevölkerung keine Notwendigkeit einer weiteren Nahversorgungsfunktion gesehen wird und darüber hinaus eine Zentrenschädlichkeit nicht ausgeschlossen werden kann.

Der Teilbereich 3 (Frankenstraße 54) wird gebildet durch den bestehenden Lebensmittel-SB-Markt, der bereits von jeher ergänzend zum Versorgungszentrum eine verbraucher-nahe Versorgungsfunktion übernimmt. Deutlich wird dies durch den Umstand, dass innerhalb des abgegrenzten Nahversorgungsbereiches weder entsprechende Einzelhandelsbetriebe in dieser Größenordnung oder Betriebsform noch die dafür notwendigen Flächenpotentiale vorhanden sind. Das Nahversorgungszentrum an der Frankenstraße hat sich erst in jüngerer Vergangenheit entwickelt, wie das Gutachten zum Masterplan Einzelhandel feststellt, unabhängig von der Existenz dieses Einzelhandelsbetriebes außerhalb der Abgrenzung. Dementsprechend hat der Rat in seinem Beschluss über den Masterplan Einzelhandel vom 29.11.2006 den Erhalt der bestehenden Versorgungsfunktion an diesem Standort beschlossen, ohne den Sonderstandort Frankenstraße zu einem zentrenschädlichen Einzelhandelsschwerpunkt zu entwickeln.

Die Festsetzung eines „erweiterten Bestandsschutzes“ gem. § 1 Abs. 10 BauNVO ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 2a BauGB nicht möglich, da keine Baugebiete nach BauNVO festgesetzt werden. Als Alternative dazu sind bei der Aufstellung eines sog. „nicht qualifizierten“ Bebauungsplanes jedoch gezielte, differenzierte Festsetzungen zur Zulässigkeit bestimmter Nutzungen möglich, um bereits vorhandene Betriebe entsprechend zu berücksichtigen. Dabei kann sich der Regelungsgehalt dieser Festsetzungen laut Einzelhandelserlass NRW vom 22.09.2008 durchaus an dem orientieren, was im „qualifizierten“ Bebauungsplan die sog. „Fremdkörperfestsetzung“ gem. § 1 Abs. 10 BauNVO bezweckt.

Zusätzlich gestützt wird diese gezielte Festsetzung in diesem Teilbereich durch die Tatsache, dass der vorhandene Einzelhandelsbetrieb mit seiner östlichen Grundstücksgrenze den 500 m-Radius der Ansiedlungsregeln gem. Masterplan Einzelhandel erreicht.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Situation im Umfeld (fehlende Flächenpotentiale im Versorgungszentrum, der bestehende Betrieb führt offensichtlich nicht zu schädlichen Auswirkungen, sondern ist zur Nahversorgung v.a. der südlich ansässigen Bevölkerung notwendig sowie Erreichen der 500m-Entfernung gem. Ansiedlungsregeln des Masterplanes Einzelhandel) soll die Bestandssituation in diesem Teilbereich durch differenzierte Festsetzungen berücksichtigt werden:

Der Bebauungsplan setzt deshalb in eng gefassten Grenzen (innerhalb des derzeitigen Gebäudebestandes) das derzeit vorhandene Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel als ausnahmsweise zulässig fest. Damit ist auch künftig über den obligatorisch wirkenden Bestandsschutz hinaus die Errichtung eines sogenannten Vollsortimenters planungsrechtlich zulässig. Diese Betriebsart ist vom vorhandenen Betrieb abgesehen weder im Versorgungszentrum, noch im Stadtteil vorhanden und deshalb zur Versorgung der Bevölkerung notwendig .

Die bestehende Nahversorgungssituation wird somit für die Zukunft gesichert, nennenswerte Erweiterungen sind durch die räumlich definierte Begrenzung nicht möglich, so dass der Hauptbereich des Sonderstandortes Frankenstraße von dieser ausnahmsweisen Zulässigkeit nicht betroffen ist und nicht zu einem zentrenschädlichen Einzelhan-

delsstandort entwickelt werden kann. Die Zielsetzungen des Masterplanes sind damit berücksichtigt.

Der hier vorhandene Textilien-Discounter dient mit seinem Kernsortiment Bekleidung nicht der Nahversorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs und wird deshalb bei der vorliegenden Bauleitplanung nicht berücksichtigt. Durch seine nicht rechtmäßige Entstehung an diesem Standort genießt der Betrieb auch keinen Bestandschutz.

Der Bebauungsplan trifft entsprechend den o.g. Ausführungen für den Teilbereich 1 folgende Festsetzung:

Im Teilbereich 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Kernsortimenten der „Essener Liste“ mit einer Verkaufsfläche bis 799 m² ausnahmsweise, mit einer Verkaufsfläche von mehr als 799 m² nicht zulässig:

- (Schnitt-)Blumen
- Bekleidung/Lederwaren/Schuhe
- Bücher
- Drogerie, Kosmetik (Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel; Wasch- und Putzmittel)
- Foto/Video/Optik/Akustik
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haushaltwaren, Elektrokleingeräte
- Haus- und Heimtextilien (Haus-, Heimtextilien, Stoffe; Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle; Gardinen und Zubehör)
- Kunstgewerbe/Bilder
- Medien (Unterhaltungselektronik; Tonträger; Computer und Kommunikationselektronik)
- Musikalienhandel
- Nahrungs- und Genussmittel
- Nähmaschinen
- Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
- Pharmazeutika, Reformwaren
- Sanitätswaren
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sport- und Freizeitartikel (einschließlich Sportgeräte, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör)
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
- Uhren/Schmuck
- Waffen, Jagdbedarf
- Zeitungen, Zeitschriften.

Für den Teilbereich 2 trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

Im Teilbereich 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Kernsortimenten der „Essener Liste“ nicht zulässig:

- (Schnitt-)Blumen
- Bekleidung/Lederwaren/Schuhe
- Bücher
- Drogerie, Kosmetik (Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel; Wasch- und Putzmittel)
- Foto/Video/Optik/Akustik
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haushaltwaren, Elektrokleingeräte
- Haus- und Heimtextilien (Haus-, Heimtextilien, Stoffe; Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle; Gardinen und Zubehör)
- Kunstgewerbe/Bilder
- Medien (Unterhaltungselektronik; Tonträger; Computer und Kommunikationselektronik)
- Musikalienhandel
- Nahrungs- und Genussmittel
- Nähmaschinen
- Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
- Pharmazeutika, Reformwaren
- Sanitätswaren
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sport- und Freizeitartikel (einschließlich Sportgeräte, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör)
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
- Uhren/Schmuck
- Waffen, Jagdbedarf
- Zeitungen, Zeitschriften.

Im Teilbereich 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Kernsortimenten der „Essener Liste“ nicht zulässig:

- (Schnitt-)Blumen
- Bekleidung/Lederwaren/Schuhe
- Bücher

- Drogerie, Kosmetik (Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel; Wasch- und Putzmittel)
- Foto/Video/Optik/Akustik
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haushaltswaren, Elektrokleingeräte
- Haus- und Heimtextilien (Haus-, Heimtextilien, Stoffe; Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle; Gardinen und Zubehör)
- Kunstgewerbe/Bilder
- Medien (Unterhaltungselektronik; Tonträger; Computer und Kommunikationselektronik)
- Musikalienhandel
- Nähmaschinen
- Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
- Pharmazeutika, Reformwaren
- Sanitätswaren
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sport- und Freizeitartikel (einschließlich Sportgeräte, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör)
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
- Uhren/Schmuck
- Waffen, Jagdbedarf
- Zeitungen, Zeitschriften.

Einzelhandelsbetriebe mit den zentrenrelevanten Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel sind ausnahmsweise zulässig.

Ergänzend dazu setzt der Bebauungsplan fest:

Zentrenrelevanter Einzelhandel (gemäß der „Essener Liste“) ist als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von max. 20 % Verkaufsfläche an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes, jedoch nicht mehr als 799 m² Verkaufsfläche, allgemein zulässig. Dies gilt nicht für Nahrungs- und Genussmittel erzeugende Betriebe.

Zentrenrelevante Randsortimente (gemäß der „Essener Liste“) sind zulässig, soweit deren Verkaufsfläche einen Anteil von 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes und die Obergrenze von 799 m² nicht überschreitet.

2. Hinweise

Dieser Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB bestimmt gem. § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nur so weit, wie er Festsetzungen enthält. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

VII. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet überwiegend „Gewerbliche Bauflächen“ dar.

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

.2009

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich 6B
-Planen-

Thomas Franke
Amtsleiter

Hans-Jürgen Best
Geschäftsbereichsvorstand