

# **Bebauungsplanentwurf Nr. 1/08 „In der Hagenbeck“**

Stadtbezirk: III

Stadtteil: Altendorf

## **Begründung**

Fassung vom Februar 2009

gemäß §9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



STADT  
ESSEN

**Inhalt:**

<b>I. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>5</b>
1. Anlass der Planung	5
2. Entwicklungsziele	7
<b>III. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>8</b>
1. Landes- und Regionalplanung	8
2. Flächennutzungsplan (FNP)	8
3. Bebauungspläne	8
4. Veränderungssperre	8
<b>IV. Bestandsbeschreibung</b>	<b>9</b>
1. Städtebauliche Situation	9
2. Verkehr	9
3. Entwässerung	9
4. Technische Versorgungsinfrastruktur	9
5. Natur und Landschaft	9
6. Immissionsschutz	9
7. Bodenverunreinigungen.	9
<b>V. Städtebauliches Konzept</b>	<b>10</b>
1. Konzept/ Varianten	10
2. Auswirkungen der Planung	10

---

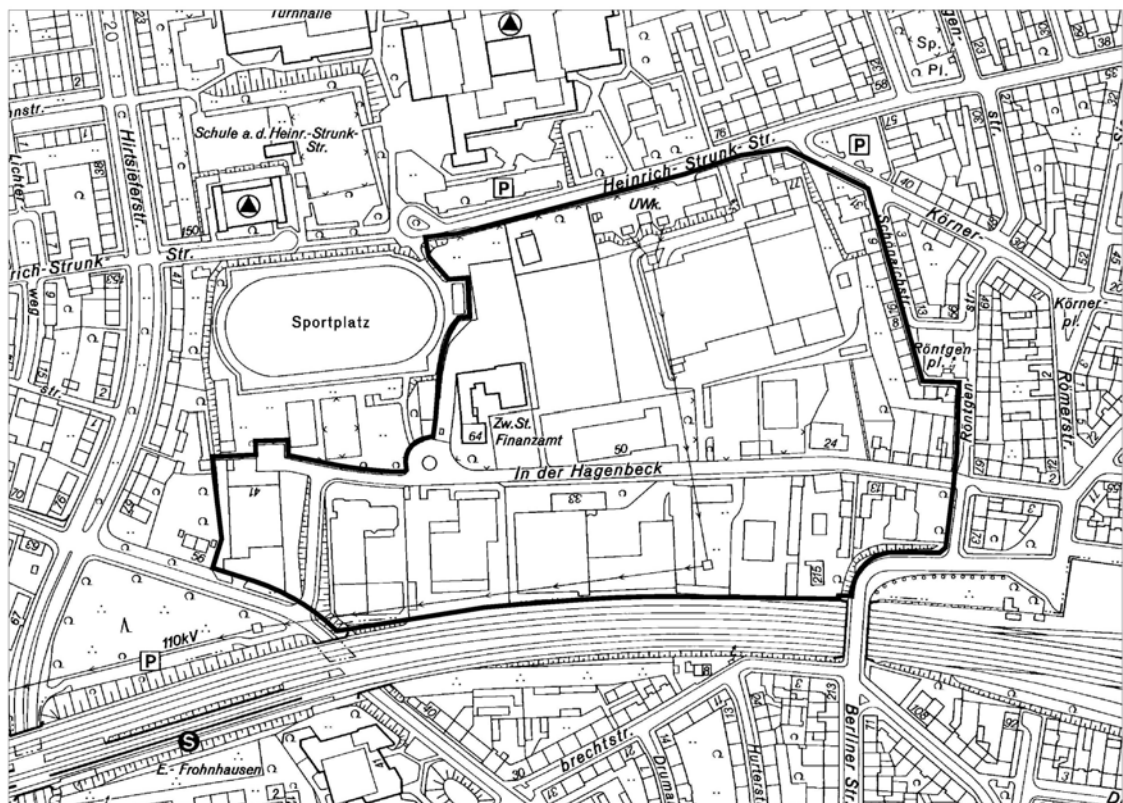
<b>VI. Planinhalte</b>	<b>11</b>
<b>1. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>11</b>
1.1 Allgemeines	11
1.2 Art der baulichen Nutzung	12
<b>2. Hinweise</b>	<b>14</b>
<b>VII. Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>16</b>
<b>VIII. Umweltbelange</b>	<b>16</b>
<b>IX. Bodenordnung</b>	<b>16</b>
<b>X. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>17</b>
<b>XI. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen</b>	<b>17</b>
<b>XII. Kosten und Finanzierung</b>	<b>17</b>

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 12,5 ha große Plangebiet liegt im Süden von Altendorf, in direkter Nachbarschaft zum Stadtteil Frohnhausen und wird in etwa begrenzt

- Im Norden  
durch die Heinrich-Strunk-Straße,
- im Osten  
durch die Körnerstraße, die Schönaichstraße, den Röntgenplatz, die Röntgenstraße und die Berliner Straße,
- im Süden  
durch die Duisburg und Dortmund verbindende Hauptverkehrs Eisenbahnstrecke (Bergisch-Märkische Bahn) und die Nöggerathstraße sowie
- im Westen  
durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung an der Hirtsieferstraße Ecke Nöggerathstraße und die Schulsportanlage Bockmühle.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

## II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

### 1. Anlass der Planung

Einzelhandelsnutzungen drängen zunehmend in Gewerbegebiete außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und entziehen insbesondere dem Handwerk, dem produzierenden Gewerbe sowie den Büro- und Dienstleistungsnutzungen dringend benötigte Flächen. Auch andere, nicht integrierte Lagen außerhalb der Stadtzentren sind aufgrund der hohen Mobilitätsbereitschaft der Kunden zur Ansiedlung von Einzelhandelsstrukturen attraktiv.

Diese tendenzielle Entwicklung zur Verlagerung des Einzelhandels lässt gleichzeitig eine allgemeine Schwächung der Stadtkerne, Stadtteil- und Nahversorgungszentren befürchten.

Der vom Rat der Stadt Essen am 29.11.2006 beschlossene Masterplan Einzelhandel führt zu diesem Themenkomplex Folgendes aus:

*„Das Zusammenspiel von Stadtentwicklung und Einzelhandel hat durch Änderungen der Ansprüche sowie des Einkaufsverhaltens der Konsumenten und des darauf abgestimmten, durchaus auch autonomen Handelns des Einzelhandels, Veränderungen erfahren.*

*Die gesellschaftliche Aufgabe des Einzelhandels, die Bevölkerung entsprechend der räumlichen Funktion (Ober-, Mittel- und Untzentrum bzw. Nahversorgungsbereich) mehr oder weniger qualifiziert zu versorgen, wird durch die neuen Einzelhandelsagglomerationen an nicht integrierten Standorten geschwächt, noch dazu mit negativen städtebaulichen Wirkungen sowie der Verdrängung z. B. der gewerblichen Nutzung aus den Gewerbegebieten.*

*Der Einzelhandel nutzt die hohe Mobilitätsbereitschaft des Konsumenten und bietet an neuen Standorten ein multifunktionales Einkaufserlebnis, was zu Lasten der städtebaulichen Entwicklung sowie der Nahversorgung geht und insbesondere immobile Bevölkerungsgruppen benachteiligt.*

*Die Suburbanisierung der Handelsstandorte trägt zur Auflösung der bestehenden städtischen Handels- und Zentrenstrukturen bei. Darüber hinaus gefährdet sie stadtzentrenbezogene Entwicklungskonzepte bzw. die Rentabilität von Investitionen der öffentlichen Hand und der privaten Wirtschaft. Die fehlende wirtschaftliche Perspektive führt zum Rückzug weiterer Einzelhandelsunternehmen aus den Zentren.*

(Zitiert aus: Masterplan Einzelhandel, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Essen, September 2006)

Im Planbereich befinden sich neben hauptsächlich im Osten gelegenen Mehrfamilienwohnhäusern überwiegend gewerbliche Nutzungen wie Großhandelsbetriebe (Arzneimittel, Malereinkauf), Natursteinhandel, Spedition (Umzugsunternehmen) und Handwerksbetriebe (Autolackierereien), aber auch Gewerbebrachen und ein Lebensmitteleinzelhandel.

Mit Anfragen zu weiteren Einzelhandelsansiedlungen ist zu rechnen, insbesondere im Lebensmittelbereich auf geschwächten, alt-gewerblichen Standorten (ehemaliger Autohandel) im südöstlichen Plangebiet, die derzeit brach liegen. Auch der Bereich nördlich der Straße „In der Hagenbeck“ lässt durch seine durchmischte Struktur Tendenzen zur Entwicklung von Einzelhandel befürchten.

Der Planbereich befindet sich ca. 750 Meter nördlich des Stadtteilzentrums Frohnhausen und 500 Meter südlich des Stadtteilzentrums Altendorf und somit außerhalb der gewachsenen Versorgungsbereiche. Diese Ortslage ist deshalb in Bezug auf den Einzelhandel als siedlungsräumlich nicht integriert einzustufen.

Gemäß dem kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Essen sind die Stadtteile Frohnhausen und Altendorf sogenannte C-Zentren (Unterzentren), die in erster Linie der Einzelhandelsversorgung des Stadtteils dienen, wobei auch hier neben der Nahversorgung periodische Bedarfe zu decken sind (gemäß kommunalem Einzelhandelskonzept für die Stadt Essen, Arbeitsgemeinschaft Junker und Kruse/ Acocella, Essen/ Lörrach 2004).

Der Masterplan Einzelhandel baut auf dem kommunalen Einzelhandelskonzept auf und führt unter dem Aspekt der Sicherung der Nahversorgung aus, dass an nicht integrierten Standorten - auch in Gewerbegebieten - Einzelhandelsansiedlungen nach Möglichkeit aus städtebaulichen Aspekten und aus Sicht des Einzelhandels zu verhindern sind.

Gleichermaßen soll dem Bestandsschutz Rechnung getragen werden; Eingriffe in rechtmäßig bestehende Einzelhandelsbetriebe sieht der Masterplan nicht vor.

Weiterhin formuliert der Masterplan Einzelhandel als allgemeinen Grundsatz zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung u. a., dass sich zentrenrelevanter Einzelhandel nur auf die zentralen Bereiche (A – E-Zentren gemäß Masterplan) beschränken soll.

Im Plangebiet, in dem bisher kein Planungsrecht durch rechtskräftige Bebauungspläne besteht, werden Vorhaben nach § 34 beurteilt. (Es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, siehe Kapitel IV.1.) Wenn sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ist das Vorhaben grundsätzlich zulässig. Entspricht ein unbeplantes Gebiet einer bestimmten Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung, sind die dortigen Zulässigkeitskriterien wie in Gebieten mit Bebauungsplan anzuwenden. Insofern sind auch z. B. Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, soweit sie die Grenze der Großflächigkeit nicht überschreiten, unter Berücksichtigung von § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB grundsätzlich zulässig. Die ausgesprochenen Genehmigungen bestehender Betriebe bestätigen dies.

Da im Plangebiet gemäß den Aussagen des Masterplans Einzelhandel von Einzelhandelsbetrieben schädliche Auswirkungen auf die Zentrenstruktur ausgehen, soll zur Steuerung des Einzelhandels insgesamt dieser Bebauungsplan aufgestellt werden.

Dabei sollen vordringlich die zentrenrelevanten (hierzu gehören auch die nahversorgungsrelevanten) Sortimente gemäß der einheitlichen Sortimentsliste im Westlichen Ruhrgebiet und Düsseldorf, zugleich „Essener Liste“ im Plangebiet ausgeschlossen 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 ausgeht. Er ist daher nicht Steuerungsgegenstand dieses Bebauungsplanes und kann gemäß § 34 BauGB beurteilt werden.

## 2. Entwicklungsziele

Der Bebauungsplan verfolgt im Hinblick auf die unter I.1 aufgeführte Thematik die Zielsetzung, zur Erhaltung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Essen (A-E-Zentren gemäß Masterplan Einzelhandel, s.o.), auch im Interesse der verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet zu steuern. In diesem Sinne soll der Bebauungsplan als sog. ‚einfacher Bebauungsplan im unbeplanten Innenbereich‘ gemäß § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt werden.

Unter Anwendung des § 9 Abs. 2a soll daher im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass der zentrenrelevante Einzelhandel im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen wird und an bereits bestehenden Einzelhandelsstandorten mit zentrenrelevanten Sortimenten unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes die genehmigte Nutzung weiterhin zulässig ist.

Entsprechende Festsetzungen dazu erfolgen auf der Grundlage des Masterplans. 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.

Somit ermöglicht es das Entwicklungsziel „Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsortimente“ nunmehr auch, dass die alt-gewerblichen, zum Teil nur noch restgenutzten Bereiche „In der Hagenbeck“ langfristig einer standortadäquaten Nutzung zugeführt werden können.

Mit dem festgesetzten räumlichen Geltungsbereich werden die überwiegend gewerblich genutzten Lagen nördlich und südlich der Straße „In der Hagenbeck“ erfasst, die für sich genommen weitgehend als in sich geschlossener gewerblicher Bereich zu werten sind und in denen aufgrund der heterogenen Grundstücks- und Nutzungsstruktur, der Lage zu den Ortszentren von Frohnhausen und Altendorf sowie aktueller Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung ein Bedarf zur Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels besteht.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes mit Festsetzungen gemäß §9 Abs.2a BauGB greift nicht in Gebieten, in denen Baurecht über einen Bebauungsplan besteht. Insofern sind die Bereiche der nördlich angrenzenden rechtskräftigen Bauleitpläne

- Bebauungsplan Nr. 31/ 72, „Leibnizstraße/ Ohmstraße“ sowie
  - Bebauungsplan Nr. 273 „Heinrich-Strunk-Straße/ Körnerstraße“
- vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes eindeutig abgegrenzt.

### **III. Planungsrechtliche Situation**

#### **1. Landes- und Regionalplanung**

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

Der am 15.12.1999 in Kraft getretene Gebietsentwicklungsplan (GEP) stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar; dem entspricht die regionalplanerische Darstellung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Flächennutzungsplanes (RFNP).

#### **2. Flächennutzungsplan (FNP)**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt überwiegend „Gewerbliche Baufläche“ dar, genau wie der in Aufstellung befindliche RFNP in Bezug auf seine bauleitplanerische Darstellung; für äußerst kleine Bereiche im Westen und Südosten des Plangebietes stellt der FNP „Allgemeine Grün- und Freifläche“ dar- im Westen mit der Zweckbestimmung „Stadion“ und „Grünanlage“ versehen. Die vorhandene Wohnbebauung am Ostrand des Plangebietes ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Umspannanlage an der Heinrich-Strunk-Straße ist als „Fläche für Versorgungsanlagen (Umspannwerk)“ dargestellt; zu diesem Umspannwerk führt aus südlicher Richtung eine Hochspannungsfreileitung, die das Plangebiet entsprechend der Signatur im FNP überquert.

Im Osten des Verfahrensbereiches enthält der FNP die Darstellung „Abgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“.

Im äußersten Südosten wird den Verfahrensbereich durch eine Trasse für die U-Bahn berührt.

Die Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar.

#### **3. Bebauungspläne**

Für den Bereich des Plangebietes bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

#### **4. Veränderungssperre**

Für den Bereich „In der Hagenbeck 41“ hat der Rat der Stadt am 20. Juni 2007 eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt (Nr. 36) der Stadt Essen vom 7. September 2007 öffentlich bekannt gemacht.

## **IV. Bestandsbeschreibung**

### **1. Städtebauliche Situation**

Das gewerblich vorgeprägte Plangebiet liegt inmitten dichter Wohnbebauung nordöstlich des Bahnhofs Essen-Frohnhausen, einem S-Bahn-Haltepunkt auf der Trasse für die sehr stark befahrene Bergisch-Märkischen Bahn, auf welcher nicht nur Nah-, sondern auch Fernverkehr zwischen Duisburg und Dortmund abgewickelt wird.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich – innerhalb einer Grünzugverbindung zwischen den Stadtteilen Altendorf und Frohnhausen gelegen – ein Schul- und Sportzentrum (Gesamtschule an der Bockmühle, Grundschule an der Heinrich-Strunk-Straße).

### **2. Verkehr**

Das Plangebiet wird erschlossen durch die beinahe mittig in Ost-West-Richtung verlaufende Straße „In der Hagenbeck“, welche im Osten zur Oberdorfstraße sowie Berliner Straße und im Westen zur Nöggerathstraße führt.

Der nächste erreichbare Autobahnanschluss ist über die Berliner Straße und Mülheimer Straße an die A 40 (Anschluss-Stelle Essen-Frohnhausen) in Richtung Duisburg oder in Richtung Bochum gegeben.

Anschluss an den ÖPNV besteht durch die Bahnhöfe Essen-Frohnhausen und Essen-West sowie Straßenbahn- und Buslinien in verschiedenste Richtungen.

### **3. Entwässerung**

Die Entwässerung des Plangebietes ist durch die vorhandene Kanalisation gesichert.

### **4. Technische Versorgungsinfrastruktur**

Im vorhandenen Straßennetz sind alle Elemente der technischen Infrastruktur (Wasser, Gas, Kommunikation) vorhanden.

### **5. Natur und Landschaft**

Aufgrund der überwiegend gewerblichen Nutzungen ist der Planbereich relativ stark versiegelt; große Hallenbaukörper und versiegelte Hofflächen und Parkplätze prägen das Bild.

### **6. Immissionsschutz**

#### **6.1 Verkehrslärm:**

Durch die Lage an der Trasse für die Bergisch-Märkische Bahn ist das Plangebiet in weiten Teilen Lärmimmissionen ausgesetzt.

#### **6.2 Gewerbelärm:**

Durch Betriebe können gewerbliche Emissionen entstehen.

### **7. Bodenverunreinigungen.**

Der Planbereich umfasst den Standort der ehemaligen Zeche „In der Hagenbeck“; die Fläche ist als Altlastenverdachtsfläche mit der Nummer 07/1.01 im Altlastenkataster der Stadt Essen eingetragen.

## **V. Städtebauliches Konzept**

### **1. Konzept / Varianten**

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. 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. Gleichmaßen greift im Rahmen der Zulässigkeitsfestsetzungen der Bestandschutz; Entwicklungen in Bezug auf die bestehenden Nutzungen sind möglich.

Die Einschränkungen sind entschädigungslos möglich. Sie sind erforderlich in Bezug auf die Einschränkung des Einzelhandels, um die Ziele des Masterplanes Einzelhandel im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB – Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und Berücksichtigung eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes – umzusetzen und im Sinne der Belange der Wirtschaft eine Verfügbarkeit von Flächen für das produzierende Gewerbe, für Handwerk und Dienstleistungen zu gewährleisten.

Die grundsätzliche Anwendbarkeit des § 34 BauGB bleibt unberührt, da es sich um einen ‚einfachen‘ Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB handelt. Lediglich wenige, sonst nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässige Nutzungen werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan unzulässig.

## VI. Planinhalte

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Allgemeines

Grundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplans 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, wie im Kapitel II.2 begründet, nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt. Als Festsetzungsmöglichkeit ist nach § 9 Abs. 2a BauGB lediglich vorgesehen, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Weitere Festsetzungsmöglichkeiten gem. BauGB oder BauNVO kommen nicht in Betracht.

Im Bebauungsplan erfolgen für räumlich unterschiedliche Teilbereiche des Plangebietes unterschiedliche Festsetzungen.

#### 1.2 Art der baulichen Nutzung

##### 1.2.1 Nichtzulässigkeit von zentrenrelevanten Hauptsortimenten

Wie im Kapitel II. unter Bezug auf den „Masterplan Einzelhandel“ dargelegt, schädigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in nicht integrierten Lagen die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Essen. Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche Frohnhausen und Altendorf und ist in Bezug auf den Einzelhandel als nicht integrierter Standort zu bezeichnen. Daher setzt der Bebauungsplan fest, dass zentrenrelevante Sortimente im Plangebiet generell nicht zulässig sind. Zentrenrelevant sind dabei die entsprechenden Sortimente der sog. Essener Liste (gemäß MASTERPLAN EINZELHANDEL der Stadt Essen vom September 2006, siehe Sortimentsliste auf den Seiten 45/ 46) gleichlautend mit der Sortimentsliste für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf:

- (Schnitt-)Blumen
- Bekleidung/Lederwaren/Schuhe
- Bücher
- Drogerie, Kosmetik  
(Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel; Wasch- und Putzmittel)
- Foto/Video/Optik/Akkustik
- 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
- 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

Mit dem Ausschluss dieser Sortimente im Plangebiet sollen die zentralen Versorgungsbereiche, nämlich die Stadtteilzentren Frohnhausen und Altendorf sowie die übergeordneten B-Zentren (wie z.B. Borbeck) und die Essener Innenstadt gestärkt werden und zusätzlich die Flächen im Plangebiet für ortslagentypische Nutzungen (Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen) gesichert werden.

Gleichbedeutend sind durch den generellen Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente im Plangebiet die nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Essener Liste zulässig; im Einzelnen sind dies, abschließend aufgezählt:

- baumarktspezifisches Kernsortiment  
(Bad-, Sanitäreinrichtungen und -Zubehör; Bauelemente, Baustoffe; Beschläge, Eisenwaren; Fliesen; Installationsmaterial Heizungen, Öfen; Rolläden, Markisen; Werkzeuge, Farben, Lacke und Tapeten)
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Bodenbeläge, Teppiche
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Büromöbel- und Maschinen
- Elektrogroßgeräte
- Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör
- gartencenterspezifisches Kernsortiment  
(Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf); Gartenhäuser, -geräte; Pflanzen und -gefäße)
- Möbel, Küchen

Prinzipiell ist davon auszugehen, dass von nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsortimenten keine schädigenden Wirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausge-

hen, sodass Einschränkungen nicht erforderlich sind, ihre spezifische Zulässigkeit richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB.

### 1.2.2 Einschränkung der Nichtzulässigkeit

Abweichungen von dieser grundsätzlichen Regelung (Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente) sind in den Fällen vertretbar, in denen die zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 20% der Einzelhandelsfläche an der Gesamtnutzfläche des jeweiligen Betriebes erfolgt, jedoch nur bis zur Grenze der Großflächigkeit, also bis 799 m<sup>2</sup> (siehe textliche Festsetzung I.2.a).

Damit werden solche betrieblichen Sonderformen berücksichtigt, bei denen üblicherweise ein kleiner Teil der produzierten Ware (ggfls. einschließlich eines ergänzenden Sortimentes) am Ort der Herstellung verkauft wird (Werksverkauf).

§ 9 Abs. 2a BauGB lässt es zu, dass für Teile des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Festsetzungen unterschiedlich getroffen werden können. Der Bebauungsplan macht davon insofern Gebrauch, als dass zugunsten rechtmäßig vorhandener Betriebe gesonderte Festsetzungen getroffen werden, die – ähnlich §1 Abs.10 BauNVO den bauplanungsrechtlichen Bestandsschutz sicherstellen.

So erfolgt für einen Teilbereich im Südwesten des Plangebietes die Festsetzung zur grundsätzlichen Zulässigkeit der ausgeübten Einzelhandelsnutzung mit Angeboten an zentrenrelevanten Sortimenten. Die spezifischen Hauptsortimente der jeweiligen Betriebe lassen sich (direkt, zum Teil indirekt) den Sortimenten der Essener Liste zuordnen.

Die Nutzungen werden insofern durch die Festsetzungen eingeschränkt, als der zentrenrelevante Einzelhandel auf die genehmigte Nutzung beschränkt wird und die jeweilige Verkaufsfläche die Grenze der Großflächigkeit nicht überschreitet (was heute auch nicht der Fall ist).

Diese ‚Sonderfestsetzung‘ erreicht zwar in Bezug auf die Zulässigkeit nicht in vollem Umfang die Zielaussagen des Masterplans Einzelhandel, folgt aber dessen Empfehlungen, Eingriffe in rechtmäßig bestehende Einzelhandelsbetriebe zu vermeiden.

In der Abwägung dieser Belange ist es Ziel der Stadt Essen, hier dem Schutz des privaten Eigentums und des eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetriebs den Vorrang zu geben.



- Notausgang (2567/ 5702/ 009/ TÖB)  
Teufe 32,2m; seigerer („senkrechter“) Schacht  
Der Zustand des Schachtes ist unbekannt. Angaben über eine Verfüllung und Sicherung sind nicht vorhanden.
- Schacht 1 (2567/ 5702/ 010/ TÖB)  
Teufe 400,5m; seigerer Schacht, rechteckig 2,0m x 5,75m  
Im Jahre 1966 mit 4590 m<sup>3</sup> Wasch- und Grubenberge verfüllt. Ebenfalls 1966 mit einer Betonplatte mit Eisenarmierung abgedeckt. Der Zustand des Schachtes ist nicht bekannt. Der Schacht muss jederzeit zur Kontrolle und Nachverfüllung zugänglich sein. Die Einstiegsöffnung darf auf keinen Fall überbaut werden.
- Bergeschacht (2567/ 5702/ 015/ TÖB)  
  
Art und Zustand des Schachtes sind nicht bekannt. Angaben über eine Verfüllung und Sicherung bzw. den Zeitpunkt der Sicherung sind nicht vorhanden.
- Lichtloch westlich der Bauerschaft Altendorf (2567/ 5702/ 016/ TÖB)  
  
Keine Unterlagen vorhanden.
- Schacht Flaßhoff (2567/ 5703/ 003/ TÖB)  
Teufe 206,0m; seigerer Schacht  
Soll im Jahre 1932 verfüllt und abgedeckt worden sein. Der Zustand des Schachtes ist unbekannt. Angaben über eine Verfüllung und Sicherung bzw. den Zeitpunkt der Sicherung sind nicht vorhanden.
- Schacht Bückmann (2567/ 5703/ 004/ TÖB)  
Teufe 206,0m; seigerer Schacht  
Im Jahre 1932 verfüllt und 1963 nachverfüllt und mit einer Betonplatte abgedeckt. Der Zustand des Schachtes ist unbekannt. Der Schacht muss jederzeit zur Kontrolle und Nachverfüllung zugänglich sein. Die Einstiegsöffnung darf auf keinen Fall überbaut werden.
- Wetterschacht (2567/ 5703/ 005/ TÖB)  
Teufe 33,0m; seigerer Schacht  
Der Zustand des Schachtes ist unbekannt. Angaben über eine Verfüllung und Sicherung bzw. den Zeitpunkt der Sicherung sind nicht vorhanden. Der Zustand der vorgenannten Tagesöffnungen (006, 009, 010, 015, 016, 003, 004 und 005) ist nicht bekannt. Des Weiteren fehlen bei der Mehrzahl der Schächte die Angaben über eine Verfüllung und Sicherung bzw. den Zeitpunkt der Sicherung. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Standsicherheit der Schächte nicht gegeben ist. Vor einer möglichen Bebauung oder Nutzung des gefährdeten Bereiches ist durch Erkundung der tatsächlichen Lockermassenüberdeckung und der Durchführung von Standsicherheitsuntersuchungen vor Ort der Nachweis der Standsicherheit und Senkungsfreiheit der Geländeoberfläche im Bereich

der Tagesöffnungen zu erbringen, gegebenenfalls sind Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

- **Schacht 2 (2567/ 5702/ 007/ TÖB)**

Teufe 744,0m

In den Jahren 1971/ 1972 mit 34.928 Tonnen Waschberge, Mauerbruch und Haldenmaterial verfüllt. 1974 mit einer Stahlbetonplatte abgedeckt. Aufgrund von Absackungen der Füllsäule wurde der Schacht und der Wetterkanal in der Zeit von November 2000 bis April 2001 durch sogenannte Soilcrete-Säulen (vergleichbar einer geschlossenen Bohrpfehlwand), das heißt einer äußeren Ausbaustärkung gesichert. Der Schacht muss jederzeit zur Kontrolle und Nachverfüllung zugänglich sein. Die Einstiegsöffnung darf auf keinen Fall überbaut werden. Schacht 2 ist entsprechend den Anforderungen und geltenden Richtlinien gesichert worden. Eine vom Schacht bzw. vom Wetterkanal ausgehende Gefährdung der Standsicherheit der Tagesoberfläche ist nicht mehr gegeben. Diese Aussage gilt solange, wie die Sicherung (Abdeckung auf einer äußeren Ausbaustärkung) in ihrer Funktion nicht gestört wird. Wenn der Schachtkopf in den Druckausbreitungsbereich von Fundamenten oder anderen Lasten zu liegen kommt, sind gesonderte Standsicherheitsnachweise für den Schachtkopf zu führen. Dabei sind insbesondere mögliche Auflockerungen unmittelbar außerhalb des eigentlichen Schachtausbaus (ehemaligen Arbeitsraumes) zu beachten.

Für alle TÖB gilt, dass bei baulichen Änderungen und bei Nutzungsänderungen der in den Schachtbereichen liegenden Tagesoberfläche der Bergwerkseigentümer, hier die E.ON AG, Bruchstraße 5c in 45883 Gelsenkirchen zu informieren ist.

## **VII. Städtebauliche Kenndaten**

Das Verfahrensgebiet hat eine Größe von etwa 12,5 Hektar.

## **VIII. Umweltbelange**

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Umweltschutzgüter durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB nicht erforderlich.

## **IX. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **X. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

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

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes kommt nicht in Betracht, da der Bebauungsplan nach den Grundsätzen des § 9 Abs. 2a BauGB die nach § 34 BauGB bestehenden Baumöglichkeiten grundsätzlich bestehen lässt und nur teilweise einschränkt.

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

## **XI. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

## **XII. Kosten und Finanzierung**

Es entstehen keine Kosten für den städtischen Haushalt.

Essen, den        Februar 2009

Amt für Stadtplanung  
und Bauordnung

Geschäftsbereich  
Planen

---

Thomas Franke  
Amtsleiter

---

Hans-Jürgen Best  
Geschäftsbereichsvorstand