

Bebauungsplan Nr. 5/07 „Ruhrtalstraße/ Im Löwental/ Dahler Höhe“

Stadtbezirk: IX
Stadtteil: Werden

Begründung

Fassung vom 17. März 2008

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) 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	7
III.	Planungsrechtliche Situation	8
1.	Landes- und Regionalplanung	8
2.	Flächennutzungsplan (FNP)	8
3.	Bebauungspläne	8
4.	Veränderungssperre	8
IV.	Bestandsbeschreibung	9
1.	Städtebauliche Situation	9
2.	Verkehr	9
3.	Entwässerung	9
4.	Technische Versorgungsinfrastruktur	10
5.	Natur und Landschaft	10
6.	Immissionsschutz	10
7.	Bodenverunreinigungen	10
V.	Städtebauliches Konzept	11
1.	Konzept / Varianten	11
2.	Auswirkungen der Planung	11

VI. Planinhalte	12
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	12
1.1 Allgemeines	12
1.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)	12
2. Nachrichtliche Übernahme	14
3. Hinweis	15
VII. Städtebauliche Kenndaten	15
VIII. Umweltbelange	15
IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	15
X. Bodenordnung	16
XI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	16
XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	16
XIII. Kosten und Finanzierung	16

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 hat gleichzeitig eine allgemeine Schwächung der Stadtkerne, Stadtteil- und Nahversorgungszentren zur Folge.

Der vom Rat der Stadt Essen 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 Unterzentrum 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 Bereich Ruhrtalstraße befinden sich neben Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen unterschiedlicher Ausprägung auch Einzelhandelsbetriebe, insbesondere im westlichen Bereich des Plangebietes. Hierzu zählen: Lebensmittel, Kfz, Bau- und Heimwerkerwaren, Freizeit/Sport, Tierbedarf.

Darüber hinaus ist mit Anfragen zu weiteren Einzelhandelsansiedlungen zu rechnen, insbesondere im Lebensmittelbereich auf geschwächten, alt-gewerblichen Standorten im östlichen Plangebiet südlich der Ruhrtalstraße, die derzeit mit Restnutzungen belegt sind bzw. brachliegen. Auch der Bereich Im Löwental lässt durch seine durchmischte Struktur Tendenzen zur Entwicklung von Einzelhandel befürchten.

Die Bereiche Ruhrtalstraße und Im Löwental befinden sich ca. 500 – 1.600 m westlich des Stadtteilzentrums Werden 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 ist der Stadtteil Werden ein sog. C-Zentrum, das in erster Linie der Einzelhandelsversorgung des Stadtteils dient. Neben der Nahversorgung sind hier auch periodische Bedarfe zu decken (Kommunales 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.

Eine Abwehr von ähnlichen, neuen Bauanträgen auf Grundlage des § 34 Abs. 3 BauGB (Schutz zentraler Versorgungsbereiche) ist sachgerecht nur über standortbezogene Einzelhandelsgutachten für den jeweiligen Einzelfall möglich.

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 ausgehen. 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 verbrauchernahen 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 BauGB 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 der Ruhrtalstraße und im Löwental langfristig einer standortadäquaten Nutzung zugeführt werden können.

Mit dem festgesetzten räumlichen Geltungsbereich werden die gemischt und gewerblich genutzten Lagen des Stadtteils Werden westlich und nördlich der Ruhr in der Ortslage Ruhrtalstraße und Im Löwental erfasst, die für sich genommen als städtebaulich in sich geschlossener Bereich zu werten sind und in denen aufgrund der heterogenen Grundstücks- und Nutzungsstruktur, der Lage zum Ortszentrum und aktueller Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung ein Bedarf zur Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels besteht.

Die im räumlichen Zusammenhang der städtebaulichen Bereiche ‚Ruhrtalstraße‘ und ‚Im Löwental‘ befindliche planfestgestellte Fläche der Deutschen Bahn wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes mit Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2a BauGB greift nicht in Gebieten, in denen Baurecht über einen Bebauungsplan besteht.

Insofern werden die Bereiche der rechtskräftigen Bauleitpläne

- Bebauungsplan Nr. 317 „Im Löwental“ sowie
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1/03 „Ruhrtalstraße“

nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens behandelt und vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 einen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“, Schienenwege ‚S-Bahn‘ sowie die Ruhrtalstraße als ‚sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straße‘ dar.

2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt gewerbliche Bauflächen zwischen der Dahler Höhe und der Ruhrtalstraße, der Ruhrtalstraße und den Bahnanlagen sowie zwischen den Bahnanlagen und dem Campingplatz dar. Südlich angrenzend an die Ruhrtalstraße stellt der FNP Wohnbaufläche und gewerbliche Baufläche dar. Darüber hinaus sind Fläche für Bahnanlagen ausgewiesen. Im westlichen Geltungsbereich ist eine Baubeschränkung durch den Luftverkehr dargestellt.

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

Zur Sicherung der Bauleitplanung hat der Rat der Stadt Essen für den östlichen Bereich des Plangebietes eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 BauGB erlassen, die am 08.12.2007 in Kraft getreten ist.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet wird durch die Bahntrasse der S-Bahn Linie 6 in zwei unterschiedliche Bereiche geteilt.

1. Über die Gustav-Heinemann-Brücke gelangt man vom Ortskern Werden auf die Ruhrtalstraße, die am Bahnhof Werden vorbei die S-Bahn-Gleise überbrückt und dann nördlich oberhalb und parallel dazu verläuft.

In diesem Bereich findet sich zunächst nördlich der Ruhrtalstraße (außerhalb des Geltungsbereichs) ein Wohnsiedlungsbereich; südlich der Ruhrtalstraße besteht eine kleinteilige Mischung aus Wohnen und Handwerksbetrieben sowie Dienstleistungsangeboten auf altgewerblichen Flächen. Vielfach handelt es sich um Rest- und Zwischennutzungen. Im weiteren westlichen Verlauf prägen nördlich der Ruhrtalstraße ein großflächiger Baumarkt und das große Gebäude und Gelände der Industriedruck GmbH das örtliche Bild.

Gegenüber, südlich der Ruhrtalstraße liegt z. T. noch unbebautes Wohnbauland (Bebauungsplan Nr. 1/03 „Ruhrtalstraße“) und im Weiteren folgt ein gewerblich genutzter Bereich punktuell mit Einzelhandels- und Dienstleistungsanbietern, darunter ein Autohandel, ein Reitsportbedarf, ein kleinflächiger Lebensmitteldiscounter, ein Getränke- sowie ein Tierfuttermarkt.

2. Südlich der Bahnlinie befindet sich am Ende der Straße Löwental ein über private Flächen erschlossenes heterogenes Gewerbegebiet zwischen der Bahnfläche und dem südlich angrenzenden Campingplatz an der Ruhr.

Im Eingangsbereich dieses Gebietes sind Dienstleistungen aus dem Gesundheitssektor, Ärzte und handwerkliche Nutzungen sowie kleinere Produktionsbetriebe angesiedelt.

Im weiteren westlichen Verlauf befinden sich rein gewerbliche Nutzungen aus dem Anlagenbau mit zum Teil großen Hallen und Büronutzungen. Daneben wirken einige wenige kleinere Grundstücke vernachlässigt und ungeordnet (baufällige Gebäude/Schuppen).

2. Verkehr

Das Plangebiet wird erschlossen durch die Ruhrtalstraße und die Straße im Löwental, die zum Teil als Privatstraße verläuft.

Der nächste erreichbare Autobahnanschluss ist von der Ruhrtalstraße über den Schuirweg in Richtung Norden an die A 52 (Ratingen, Düsseldorf) gegeben. Durch den engen Ortskern Werden hindurch gelangt man auf die B 224 Richtung Velbert und Heiligenhaus.

Von der Ruhrtalstraße in nördlicher Richtung führt die B224 (dortige Alfredstraße) in das Zentrum von Essen.

Anschluss an den ÖPNV besteht durch den Bahnhof Werden an die S-Bahn Linie 6 und Buslinien in alle Richtungen.

3. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes ist kanaltechnisch durch eine vorhandene Mischwasserkanalisation in der Ruhrtalstraße gesichert. Die Gewerbeflächen südlich der Bahnan-

lage entwässern über private Kanäle in eine öffentliche Mischkanalisation , die über den Campingplatz an der Ruhr verläuft.

Die äußere Erschließung gilt als 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. Ausgleichsräume in den Ruhrauen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden, allerdings wirkt die das Plangebiet zerschneidende Bahnfläche hier als starke Zäsur.

6. Immissionsschutz

6.1 Verkehrslärm:

Durch die Lage an Bahnlinie und der stark befahrenen Ruhrtalstraße ist das Plangebiet in weiten Teilen Lärmimmissionen ausgesetzt.

6.2 Gewerbelärm:

Durch die Gewerbebetriebe und Einzelhandelsbetriebe entstehen gewerbliche Emissionen.

7. Bodenverunreinigungen.

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Altlastenverdachtsflächen:

- 1.377 ehem. Sägewerk
- 1.910 ehem. Betriebsgelände Fa. Döllken
- 1.925 Ruhrtal-Elektrizitätsgesellschaft Hartig
- 29/2.20 Verfüllung Ruhrtalstraße
- 29/3.08 Bahnhof Essen-Werden
- 29/3.11 Kunststoffhandlung Fa. Döllken
- 29/5.05 ehem. Tankstelle Ruhrtalstraße 15

Für diese wurde jeweils eine Sachverhaltsermittlung vorgenommen und eine Gefährdungsprognose erstellt (Stand 2006). Bei der zugrunde gelegten Planungssituation bestand für die Flächen weder Untersuchungsbedarf noch die Notwendigkeit einer Kennzeichnung.

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

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 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) in der Fassung der Bekanntmachung 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 Kap.I.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 (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

1.2.1 Nichtzulässigkeit von zentrenrelevanten Hauptsortimenten

Wie im Kap. I 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 des zentralen Versorgungsbereiches Werden 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
- 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

Mit dem Ausschluss dieser Sortimente im Plangebiet sollen die zentralen Versorgungsbe-
reiche, nämlich das Stadtteilzentrum Werden sowie die übergeordneten B-Zentren und
die Essener Innenstadt gestärkt werden und zusätzlich die Flächen im Plangebiet für
ortslagentypische Nutzungen (Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen) gesichert wer-
den.

1.2.2 Einschränkung der Nichtzulässigkeit

Ausnahmen von dieser grundsätzlichen Regelung sind in den Fällen zu treffen, in denen
die zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung als untergeordneter Bestandteil von Produk-
tions-, 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 m².

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

Gleichbedeutend sind durch den generellen Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimen-
te 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; In-
stallationsmaterial 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 Einzelhandelssortimenten keine schädigenden Wirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen, sodass Einschränkungen nicht erforderlich sind, ihre spezifische Zulässigkeit richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB.

§ 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 Teilbereiche an der Ruhrtalstraße im westlichen Plangebiet 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 ‚Sonderfestsetzungen‘ für die Teilbereiche erreichen zwar in Bezug auf die Zulässigkeit nicht in vollem Umfang die Zielaussagen des Masterplans Einzelhandel, folgen aber dessen Empfehlungen, Eingriffe in rechtmäßig bestehende Einzelhandelsbetriebe zu vermeiden.

In der Abwägung dieser Belange ist es Ziel der Stadt Essen, hier dem privaten Eigentumsschutz den Vorrang zu geben.

1.2.3 Zulässigkeit von zentrenrelevanten Nebensortimenten

Der Bebauungsplan schränkt die Unzulässigkeit der zentrenrelevanten Sortimente insofern ein, als diese als Nebensortimente zulässig sind, soweit sie im Umfang den nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten deutlich untergeordnet sind und die Grenze der Großflächigkeit nicht überschreiten. Die Ausnahme trägt der heutigen, häufig wechselnden Struktur der Nebensortimente im Einzelhandel Rechnung. Schädigende Auswirkungen auf das Zentrum Werden oder die übergeordneten Zentren sind nicht zu erwarten, da sich die Größenverhältnisse bei den kleinteiligen Grundstücksstrukturen im Plangebiet bei Anwendung der 10%-Obergrenze relativieren.

2. Nachrichtliche Übernahme

Planfestgestellte Flächen für den Eisenbahnverkehr wurden nachrichtlich in den Plan übernommen.

3. Hinweis

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, mithin auch die Zulässigkeit von Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, soweit der Bebauungsplan nicht einzelne Nutzungsarten ausschließt.

VII. Städtebauliche Kenndaten

Verfahrensgebiet	183.873 m ²
davon Fläche für Bahnanlagen	13.812 m ²

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. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen greift in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber den heute zulässigen Nutzungen werden die Entwicklungsmöglichkeiten zum Teil beschränkt, zum Teil stellt jedoch der vorliegende Bebauungsplan keine weitere Einschränkung dar, weil sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen weiterhin nach § 34 BauGB beurteilt, soweit der Bebauungsplan nicht einzelne Nutzungsarten ausschließt.

Die Einschränkungen sind entschädigungslos möglich. Die Einschränkungen des Einzelhandels sind erforderlich, 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.

Somit ermöglicht es das Entwicklungsziel „Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandels-sortimente“ nunmehr auch, dass die alt-gewerblichen, zum Teil nur noch restgenutzten Bereiche der Ruhrtalstraße und im Löwental langfristig einer standortadäquaten Nutzung zugeführt werden können.

X. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

XI. 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.

XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

XIII. Kosten und Finanzierung

Es entstehen keine Kosten für den städtischen Haushalt.

Essen, den 2008

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Thomas Franke
Amtsleiter

Geschäftsbereich
Planen

Hans-Jürgen Best
Geschäftsbereichsvorstand