

**Bebauungsplan Nr. 12/84
„Altenessener Straße/Heßlerstraße (Gewerbegebiet Fritz),
1.Änderung“**

Stadtbezirk: V
Stadtteil: Altenessen-Nord

Begründung*

vom: 01.02.2017

Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

*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.	Entwicklungsziel	5
III.	Planverfahren	7
IV.	Umstellung auf die aktuelle BauNVO	8
V.	Planungsrechtliche Situation	11
1.	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	11
2.	Bebauungspläne	11
3.	Sonstige Planungen	11
VI.	Bestandsbeschreibung	12
1.	Städtebauliche Situation	12
2.	Altlasten	12
3.	Bergbau	13
VII.	Planinhalt (der 1. Änderung)	15
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1–3 BauGB)	15
1.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	15
2.	Hinweise	20
2.1.	Relevante Unterlagen	20
2.2.	Kampfmittel	20
2.3.	Baumschutz	20
VIII.	Städtebauliche Kenndaten	21
IX.	Umweltauswirkungen	22
X.	Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	23
XI.	Bodenordnung	24
XII.	Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)	25

XIII. Überlagerung bisheriger rechtsverbindlicher Festsetzungen	26
XIV. Kosten und Finanzierung	27

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 22,20 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk V, Stadtteil Altenessen-Nord und wird maßgeblich begrenzt

- im Norden durch die Nordsternstraße,
- im Osten durch den Waldpark "Schurenbach" und die Fritzstraße,
- im Süden durch die A 42 und
- im Westen durch die Altenessener Straße.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist in der Abbildung 1 dargestellt.

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



Abb. 1

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Der vom Rat der Stadt beschlossene Masterplan Einzelhandel 2011 verfolgt das Ziel, die Zentren der Stadt Essen zu stärken und die Nahversorgung der Bevölkerung sicher zu stellen.

Der Trend zu größeren Versorgungseinheiten im Einzelhandel sowie die höhere Mobilitätsbereitschaft vieler Käuferschichten haben dazu geführt, dass Einzelhandel zunehmend, wenn möglich, großflächige Grundstücke in verkehrsgünstiger Lage belegt. Häufig befinden sich diese neuen Handelsstandorte in Gewerbegebieten oder in Randlagen, was zur Auflösung der bestehenden Nahversorgungs- und Zentrenstruktur der Stadt Essen beiträgt.

Die Aufgabe des Einzelhandels, die Bevölkerung entsprechend der räumlichen Funktion des Standortes (Ober-, Mittel- und Unterzentrum bzw. Nahversorgungsbereich) qualifiziert und wohnungsnah zu versorgen, wird durch die neuen Einzelhandelsstandorte an nicht integrierten Standorten geschwächt.

Der Masterplan Einzelhandel empfiehlt unter anderem:

- Zentrenrelevante Sortimente sind nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.
- Großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel ist regelmäßig im A-Zentrum City und in den B-Zentren unbegrenzt sowie in den C-Zentren bis zu 2.500 qm Verkaufsfläche (Orientierungswert/Schwellenwert) zulässig.
- In den D- und E-Zentren sind grundsätzlich nur Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit zulässig (Ausnahme nur beim Lebensmitteleinzelhandel: (großflächige) Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung zulässig).
- In sonstigen integrierten Lagen ist zentrenrelevanter Einzelhandel zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich auszuschließen (Ausnahme nur beim Lebensmitteleinzelhandel: (großflächige) Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung zulässig).

Im Plangebiet haben sich bereits Einzelhandelsnutzungen etabliert. Es steht zu befürchten, dass sich diese Nutzung in zentrenschädlicher Weise weiter ausbreitet.

Der Verwaltung liegt eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Geschäftshauses für Einzelhandel – Drogerie und Bekleidung- vor. Dieses Vorhaben einer zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung steht den Zielen und Inhalten des Masterplanes Einzelhandel entgegen. Mit dem bestehenden Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 12/84 „Altenessener Straße/Heßlerstraße (Gewerbegebiet Fritz)“, rechtsverbindlich seit November 1993) kann dieser Entwicklung nicht begegnet werden.

Des Weiteren haben der Netto-Markt in der Heßlerstraße und der KIK-Markt Erweiterungsabsichten geäußert.

2. Entwicklungsziel

Vor diesem Hintergrund verfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Altenessener Straße / Heßlerstraße (Gewerbegebiet Fritz)“ als Ziel die Erhaltung, Sicherung, aber auch mögliche Entwicklung der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Der Bebauungsplan wird in seinem Geltungsbereich den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausschließen. Dies dient dem Schutz, Erhalt und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche.

Das ca. 22,2 ha große Plangebiet liegt rund 750 m nördlich des B-Zentrums Altenessen/Allee-Center und rund 1.000 m südlich des D-Zentrums Karnaper Markt. Der Bereich „Altenessener Straße / Heßlerstraße (Gewerbegebiet Fritz)“ liegt somit außerhalb der gewachsenen und im Masterplan Einzelhandel festgelegten Versorgungsbereiche. Im Bebauungsplan soll daher der zentrenrelevante Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen werden, da der Standort in Bezug auf den Einzelhandel als siedlungsräumlich nicht integriert einzustufen ist (bereits rechtmäßig bestehende Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten unterliegen bezogen auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Nutzung dem Bestandschutz). Entsprechende Festsetzungen dazu erfolgen auf der Grundlage des Masterplans Einzelhandel.

Der Bebauungsplan soll auf die aktuelle Fassung der Baunutzungsverordnung umgestellt werden.

III. Planverfahren

Für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet, da die Änderung lediglich Festsetzungen zur Zulässigkeit bzw. Nicht-Zulässigkeit einzelner, bestimmter Arten von Nutzungen enthält und somit der sich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, so dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Das Verfahren wäre ausgeschlossen, wenn durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben begründet würde, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Gleiches gilt, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Das ist hier nicht der Fall; die Änderung des Bebauungsplans begründet keine neuen Zulässigkeiten von Vorhaben.

Im vorliegenden Verfahren wird Gebrauch gemacht von folgenden Verfahrenserleichterungen gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB:

- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § a Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Der „alte“ Bebauungsplan hat weiter Bestand, soweit seine Regelungen nicht im Änderungsverfahren geändert, ergänzt oder gestrichen wurden. Das gilt auch für die Begründung.

IV. Umstellung auf die aktuelle BauNVO

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird eine Umstellung von der BauNVO 1977 auf die BauNVO 1990 in der derzeit gültigen Fassung vorgenommen. Durch diese Umstellung ergeben sich für die festgesetzten Plangebiete die nachfolgend aufgeführten Änderungen:

Allgemeine Wohngebiete

Für die allgemeinen Wohngebiete ergeben sich Änderungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke sowie Ställe für Kleintierhaltungen.

BauNVO 1977

Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 3 und Nr.6 sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen unter Unberührtheit der Zulässigkeit als Nebenanlage im Sinne von § 14 nur *ausnahmsweise* zulässig.

BauNVO 1990

Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 sind Anlagen für sportliche Zwecke nun *allgemein* zulässig. Hingegen sind Unterbringungen für die Kleintierhaltung nur noch als untergeordnete Nebenanlage im Sinne des § 14 zulässig.

Mischgebiete

Für die Mischgebiete ergibt sich eine Änderung bezüglich der Zulässigkeit von Ställen für Kleintierhaltungen sowie von Vergnügungsstätten.

BauNVO 1977

Gemäß § 6 Abs. 3 sind Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen unter Unberührtheit der Zulässigkeit als Nebenanlage im Sinne von § 14 ausnahmsweise zulässig. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

BauNVO 1990

Unterbringungen für die Kleintierhaltung sind nur noch als untergeordnete Nebenanlage im Sinne des § 14 zulässig. Hingegen sind nun Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 allgemein zulässig. In den anderen Teilen des Gebietes sind Vergnügungsstätten nunmehr gemäß § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässig.

Gewerbegebiete

Für die Zulässigkeit von Vorhaben in Gewerbegebieten ergeben sich Änderungen in Bezug auf die Beschreibung des Störgrades der Gewerbebetriebe sowie auf die Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke, von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und von Vergnügungsstätten.

BauNVO 1977

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können. Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ohne besondere Einschränkung sowie nach Nr. 2 Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig. Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

BauNVO 1990

Für Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe ist in § 8 Abs. 2 Nr. 1 der Zusatz „soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können“ weggefallen. Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 nun allgemein zulässig. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter müssen nun dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 sind Vergnügungsstätten nun ausnahmsweise zulässig.

Da sich die Änderungen sowohl auf bereits im Plangebiet verwirklichte Vorhaben auswirken, aber auch bereits für zur Realisierung erst beabsichtigte Vorhaben Regelungswirkung entfalten, ist eine Abwägung der durch diese Änderungen betroffenen Belange erforderlich.

1. Anlagen für sportliche Zwecke waren früher in „Allgemeinen Wohngebieten“ und „Gewerbegebieten“ ausnahmsweise zulässig, heute sind sie dort allgemein zulässig. Diese Änderung kann ohne negative Auswirkungen in den Plan übernommen werden.

Allerdings waren im Bebauungsplan im GE 1-Gebiet sportliche Anlagen gem. textliche Festsetzung Nr. 3 nicht zulässig (außer Tennishalle). Da dieses Planungsziel aufrechterhalten werden soll, ist die Festsetzung Nr. 3 zu streichen und dahingehend neu zu formulieren, dass die Sportanlagen jetzt unter Anwendung des § 1 Abs. 5 der BauNVO 1990 in der derzeit gültigen Fassung ausgeschlossen sind.

2. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen waren früher in „Allgemeinen Wohngebieten“ und „Mischgebieten“ ausnahmsweise zulässig, heute sind sie dort nach §§ 4 und 6 BauNVO nicht mehr zulässig. Sie sind aber nach § 14 Abs. 1 BauNVO als untergeordnete Nebenanlagen zulässig.

3. Der in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 1977 verwendete Zusatz „soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können“ ist im Hinblick auf die bereits in § 8 Abs. 1 BauNVO 1977 sowie 1990 Bestimmung des zulässigen Störgrads, nämlich „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“, entbehrlich. Eine die Zulässigkeit erweiternde oder beschränkende Änderung ist damit nicht verbunden, so dass die Aufnahme in den Plan uneingeschränkt erfolgen kann.

4. Vergnügungsstätten sind heute in den Teilen der „Mischgebiete“, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, allgemein zulässig und in den anderen Teilen der „Mischgebiete“ sowie in den „Gewerbegebieten“ ausnahmsweise zulässig. Diese Änderungen können jedoch negative Auswirkungen haben, indem durch die Genehmigung solcher Einrichtung eine Sogwirkung auf weitere Betriebe eingeleitet wird und dies zu dem so genannten "Trading-Down-Effekt" führen kann. Dies beeinträchtigt das Stadt- und Straßenbild und kann zu Imageverlusten des Gebietes führen. Daher werden „Vergnügungsstätten“ ausgeschlossen (siehe Pkt. VII.1.1.3)

5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter waren früher in „Gewerbegebieten“ ausnahmsweise zulässig. Das sind sie auch heute noch, jedoch müssen sie heute dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Viele Industrie- und Gewerbegebiete sind in der Vergangenheit durch den Bau villenartiger Betriebsinhaberwohnungen in parkähnlicher Lage so geprägt worden, dass der ursprüngliche Gebietscharakter in vielen Teilen verloren ging. Beim Verkauf derartiger Wohnungen an nicht betriebsbezogene Eigner ergaben sich vielfach Immissionsbeschwerden. Diese Entwicklungen sollen durch die Ergänzung, dass Wohnungen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen, künftig vermieden werden.

V. Planungsrechtliche Situation

1. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen ist am 03.05.2010 wirksam geworden. Er übernimmt seitdem für diese beteiligten Städte gleichzeitig die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes und Regionalplans. Insofern wird für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sowohl die flächennutzungsplanerische als auch die regionalplanerische Festlegung des RFNP benannt.

Der RFNP stellt in seinem regionalplanerischen Teil für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB), „Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“, „Waldbereiche“ und „Überschwemmungsbereiche“ dar.

Auf bauleitplanerischer Ebene stellt der RFNP „Gemischte Bauflächen“, „Gewerbliche Bauflächen“, „Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge“ und „Wald“ dar.

2. Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 12/84 „Altenessener Straße/Heßlerstraße (Gewerbegebiet Fritz)“ ist seit dem 26.11.1993 rechtsverbindlich.

3. Sonstige Planungen

Masterplan Einzelhandel

Der Masterplan Einzelhandel 2011 der Stadt Essen ist als sonstige städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen besonders zu berücksichtigen.

VI. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Stadtteils Altenessen-Nord zwischen Rhein-Herne-Kanal und der Autobahn A 42. Westlich entlang der Altenessener Straße grenzt Wohnbebauung an, östlich der Grünbereich „Schurenbachhalde“.

Das Plangebiet selbst wird geprägt durch ein Mischgebiet entlang der Altenessener Straße sowie südlich der Heßlerstraße. Neben umfangreichen Wohnnutzungen liegen im Mischgebiet folgende Einrichtungen:

- Kiosk (Altenessener Straße 650)
- Motorradgeschäft (Altenessener Straße 642)
- Restaurant, Leerstand (Altenessener Straße 628)
- aufgegebene Tankstelle, Autohandel (Altenessener Straße/Röttgersbank)
- Textildiscounter (Altenessener Straße 610)
- Getränkemarkt (Altenessener Straße 608)
- Lebensmittel-Discounter (Altenessener Straße 608)
- Autowerkstatt (Altenessener Straße 606)
- Tierfuttergeschäft (Altenessener Straße 604)
- Waschstraße (Nordsternstraße 70)
- Lebensmittel-Discounter (Heßlerstraße 9)
- Kleingartenanlage mit abgestellten Wohnwagen
- Teppichwäscherei (Heßlerstraße 28)
- Reifenhandel (Heßlerstraße 48)
- 2 Kfz-Werkstätten(Heßlerstraße 50 und 52)

Im Bereich der Nordsternstraße schließen sich einzelne Gewerbebetriebe, wie ein Fensterbauunternehmen, ein Non-Food Lieferant und ein Baudienstleister, sowie Brachflächen der ehem. Schachtanlage Fritz an. Zur Erschließung dieser gewerblichen Bauflächen wurde die Nordsternstraße nach Süden verlängert und an die Heßlerstraße angebunden. Mitten durch das Plangebiet verläuft eine Grünanlage.

Im Hinblick auf die durch die vorgenannten Zäsuren bedingte Insellage besteht hier einerseits der Bedarf einer städtebaulichen Neuordnung dieses durch eine Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten geprägten Gebietes entlang der Altenessener Straße und der Heßlerstraße, andererseits sollen die an die v. g. Bereiche anschließenden Gewerbeareale, die seit der Stilllegung der Schachtanlage „Fritz“ weitgehend brachliegen, aktiviert und einer geordneten gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

2. Altlasten

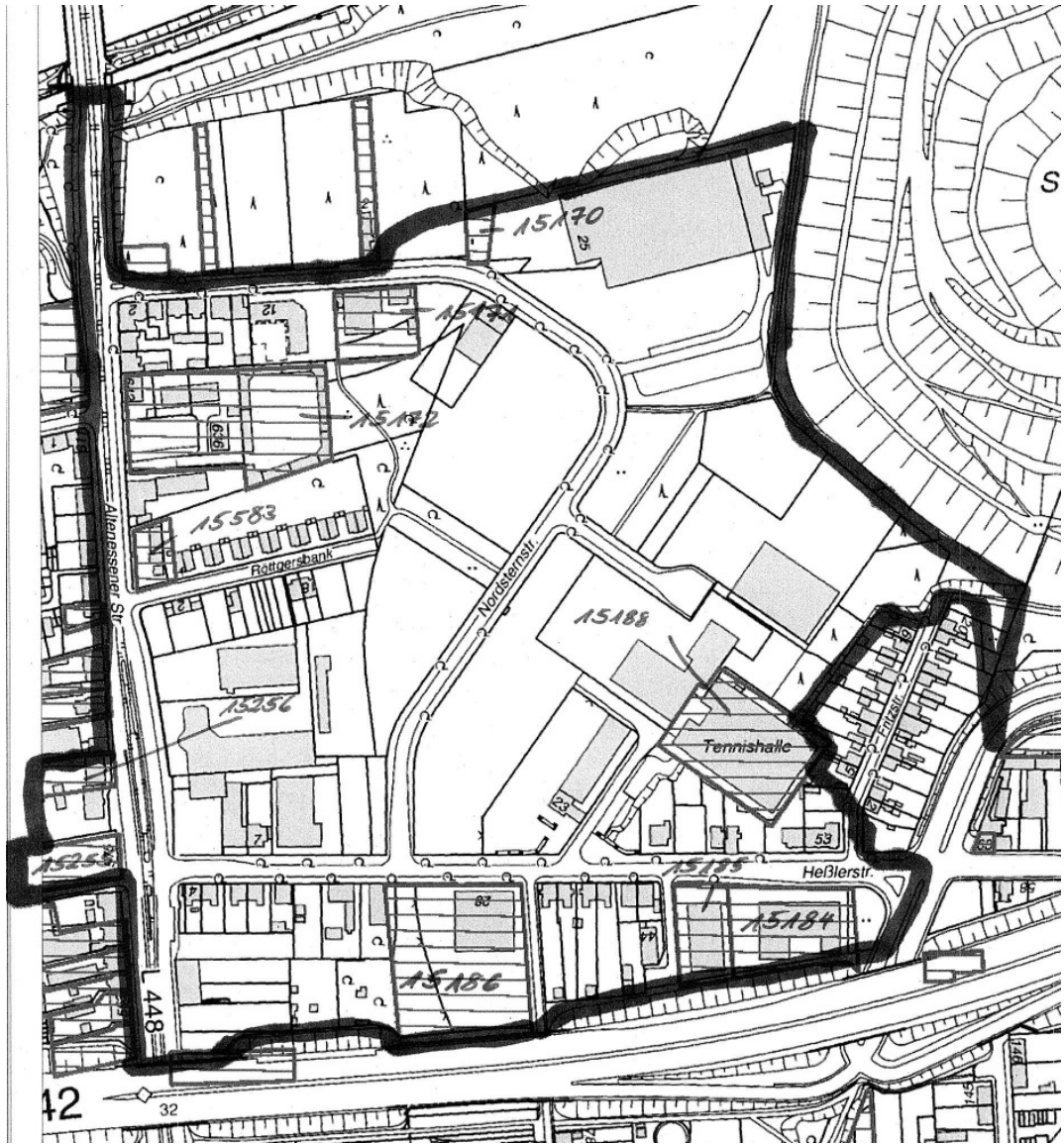
Zwei Grundstücke im Plangebiet sind im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen erfasst. Es handelt sich hierbei im gesamten östlichen Bereich um einen Teilbereich der ehemaligen Zeche Neuessen, Schachtanlage Fritz, Kataster-Nr. 24/1.02 sowie im nordwestlichen Bereich um die ehemalige Tankstelle Altenessener Straße / Röttgersbank, Kataster-Nr. 24/5.01.

Im Rahmen der Aufstellung des „alten“ Bebauungsplans Nr. 12/84 wurde eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt und die Flächen durch die Signatur X-Linie (entspricht der heutigen Darstellungsweise der Y-Linie) dargestellt und entsprechende Hinweise in den B-Plan aufgenommen (siehe auch S. 19b-19c und 28b der Begründung zum B-Plan Nr. 12/84). Eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung wird hierdurch nicht ausgelöst.

Des Weiteren befinden sich im Plangebiet zahlreiche kontaminationsverdächtige Flächen mit den KV-Nummern 15170 (Bauunternehmen), 15171 (Ankerwickerei), 15172 (Schreinerei), 15184 (Autolackiererei, Autozubehör), 15185 (Schreinerei), 15186 (Teppichreinigung),

15188 (Futtermittel), 15255 (Schreinerei), 15256 (Schreinerei) sowie 15583 (Tankstelle, Autoreparaturen).

Die kontaminationsverdächtigen Flächen, mit Ausnahme der KV-Nummer 15171 (Ankerwicklei) können nach Überprüfung durch den FB 59-4 als nicht altlastenrelevant eingestuft werden.



Übersicht der KV-Flächen im Plangebiet

Die KV-Fläche 15171 wurde im Planbereich mit einer „Y-Linie“ markiert, um auf deren Vorhandensein hinzuweisen und den ordnungsgemäßen Umgang mit möglicherweise im Boden vorgefundenen Belastungen sicherzustellen. Unter „Hinweise“ ist angegeben, dass in nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren mit Nebenbestimmungen (z. B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen ist.

3. Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Neu-Essen“, über dem auf Eisenerz verliehenen Distriktsfeld „Neu-Essen“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Katlina“.

Im Bereich des Plangebietes ist Bergbau im Tiefen (Teufe >100 m) dokumentiert.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 12/84 wurde ein gutachterlicher Bericht über die Baugrundverhältnisse erstellt (Siehe auch Begründung zum B-Plan Nr. 12/84, S. 18-19a).

VII. Planinhalt (der 1. Änderung)

Hier sind nur die Planinhalte der 1. Änderung erläutert. Die unveränderten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12/84 sind in der Begründung vom 24.09.1986 erläutert, die weiterhin gültig ist.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1–3 BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1.1 Textliche Festsetzung Nr. 9: „Im Gewerbegebiet (Teilgebiete GE, GE 1, GE 1a und GE 2), im Mischgebiet (Teilgebiete MI, MI 1 und MI 2) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der abgedruckten „Sortimentsliste Masterplan Einzelhandel Stadt Essen 2011“ nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 9 BauNVO).“

Zentrenrelevante Sortimente:

Babyausstattung, Kinderwagen, -sitze
Bekleidung / Lederwaren / Schuhe
Bücher
Foto / Optik / Akustik
Geschenkartikel
Glas, Porzellan, Keramik
Haus-, Heimtextilien (1)
Haushaltswaren, Elektrokleingeräte
Kunstgewerbe / Bilder und Rahmen
Leder- und Kürschnerwaren
Medien (2)
Musikalien
Nähmaschinen
Sanitätswaren
Spielwaren, Bastelartikel
Sport- und Freizeitartikel (3)
Uhren / Schmuck
Waffen, Jagdbedarf

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

(Schnitt-)Blumen
Drogerie, Kosmetik (4)
Kosmetika und Parfümerieartikel
Nahrungs- und Genussmittel (5)
Papier / Schreibwaren / Büroorganisation
Pharmazeutika, Reformwaren
Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
Zeitungen / Zeitschriften

Erläuterungen:

- (1) Haus- und Heimtextilien; Stoffe; Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle; Gardinen und Zubehör, Bettwaren
- (2) Unterhaltungselektronik; Tonträger; Computer und Kommunikationselektronik
- (3) einschließlich Sportgeräte, Campingartikel
- (4) Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Wasch- und Putzmittel
- (5) inkl. Getränke als Kistenware

Betriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 50 m² mit den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel einschl. Getränke, Zeitungen und Zeitschriften (Kioske) können vom Abschluss des Einzelhandels befreit werden.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb des Plangebiets entspricht nicht den Zielsetzungen der Stadt Essen. Wie im Kap. II unter Bezug auf den Masterplan Einzelhandel 2011 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 B-Zentrum Altenessen/Allee-Center und D-Zentrum Karnaper Markt und ist in Bezug auf den Einzelhandel als nicht integrierter Standort zu bezeichnen.

Folgendes ist zitiert aus dem „Gutachten zur Fortschreibung des Masterplanes Einzelhandel für die Stadt Essen“ von 2010:

„Das B-Zentrum Altenessen/ Allee-Center liegt als größtes Zentrum an der Altenessener Straße, die als wichtige Nord-Süd-Achse den Stadtbezirk durchläuft. Das B-Zentrum wird funktional von dem Einkaufszentrum "Allee-Center" geprägt, welches innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs liegt.

Das Einzelhandelsangebot des B-Zentrums Altenessen wird durch die Betriebe des Allee-Centers und entlang der Altenessener Straße mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten geprägt. Die Betriebsstruktur der 110 Betriebe ist eher kleinteilig, da über die Hälfte der Betriebe kleiner als 50 qm ist.

Stärken

- *Zentrum mit wichtiger, bezirksübergreifender Versorgungsfunktion*
- *Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot mit Schwerpunkten im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich*
- *umfangreiche Lebensmittelversorgung durch größere Betriebe (drei Supermärkte, ein Discounter) sowie zahlreiche kleinere Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerk wie Bäckerei/ Metzgerei*
- *gute Erreichbarkeit durch ÖPNV (u.a. zwei U-Bahn-Haltestellen innerhalb der Abgrenzung) und MIV (B 224, A 42, Altenessener Straße/ Wilhelm-Nieswandt-Allee)*
- *verkehrsberuhigter Teilabschnitt der Altenessener Straße mit hoher Gestaltungsintensität des öffentlichen Raums*
- *Wochenmarkt auf dem Altenessener Markt (Dienstag und Freitag, vormittags) mit ergänzender Nahversorgungsfunktion*

Schwächen

- *mit der Fläche des ehemaligen SB-Warenhauses (Karstadt) im Allee-Center besteht dort nicht nur ein größerer Leerstand, sondern dem B-Zentrum fehlt ein wichtiger Frequenzbringer [Anm.: Hier hat sich inzwischen „Kaufland“ angesiedelt]*
- *kleinteilige Betriebsstrukturen mit z.T. erhöhtem Gefährdungspotenzial hinsichtlich wirtschaftlicher Stabilität*
- *qualitatives Gefälle zwischen den Angeboten des höherwertigen Allee-Centers und der eher schwächeren Altenessener Straße*
- *Spielhallenkonzentration an der Altenessener Straße; im Teilabschnitt nördlich des Allee-Centers*
- *begrenzte räumliche Entwicklungsmöglichkeiten*
- *Altenessener Markt mit eher unbelebtem Charakter außerhalb des Wochenmarktes*

Für das B-Zentrum Altenessen/ Allee-Center gilt es insbesondere das qualitative Gefälle zwischen den Angeboten des Allee-Centers und den Angeboten im Umfeld des Einkaufszentrums zu verringern:

- *Entwicklung und Aufwertung des Altenessener Marktes als zentralen Platzbereich mit*

Aufenthaltsqualität (z.B. durch Außengastronomie etc.)

- *Innenentwicklung durch Nutzung von Leerständen z.B. durch die Zusammenlegung von Verkaufsflächen*
- *Vermeidung weiterer Spielhallenansiedlungen, Steuerung von Vergnügungsstätten*
- *Überführung der linearen Struktur entlang der Altenessener Straße in eine kompakte Struktur unter Einbeziehung des Altenessener Marktes*

Die wichtige Versorgungsfunktion des B-Zentrums Altenessen/ Allee-Center sollte insbesondere durch eine Stärkung des Einzelhandelsangebotes entlang der Altenessener Straße und im direkten Umfeld des Allee-Centers erhalten und weiterentwickelt werden.

Das D-Zentrum Karnaper Markt ist das nördlichste Zentrum von Essen und bildet zudem den nördlichen Abschluss der Zentren auf der Nord-Süd-Achse Altenessener Straße und Karnaper Straße. Auf Grund der randlichen Lage nördlich des Rhein-Herne-Kanals nimmt der Stadtteil Karnap eine recht eigenständige Rolle ein.

Das D-Zentrum Karnaper Markt weist in den 16 Einzelhandelsbetrieben vor allem nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente auf. Die Lebensmittelnahversorgung wird durch zwei Lebensmittel(fach)geschäfte erbracht und durch Betriebe des Lebensmittelhandwerkes ergänzt.

Stärken

- *überwiegend geschlossene Bebauung, Raumkanten entlang der Karnaper Straße*
- *gute Erreichbarkeit durch ÖPNV (Straßenbahn) und MIV*

Schwächen

- *kleinteilige Betriebsstruktur die in ihrer wirtschaftlichen Stabilität gefährdet sein kann*
- *Verkehrsaufkommen und Barrierewirkung der Karnaper Straße*
- *Leerstände und Leerstandskonzentrationen insbesondere im Bereich der Karnaper Straße und der Verbindung zum Karnaper Markt*
- *Spielhallennutzungen mit verschiedenen Störpotenzialen (Verdrängung, Image, kulturelle Konflikte etc.)*

Die bedeutendste Entwicklungsoption für das D-Zentrum besteht mit einer Entwicklung des Karnaper Marktes und einer Aufwertung der Karnaper Straße:

- *keine weitere lineare Ausdehnung entlang der Karnaper Straße (insbesondere keine Entwicklung nördlich der Bahntrasse/ -unterführung)*
- *Ausbildung eines kompakten Zentrums*
- *Nutzung bestehender räumlicher Entwicklungsmöglichkeiten (insbesondere der ausgewiesenen Flächenpotenziale am Karnaper Markt) [Anm.: Hier haben sich inzwischen „REWE“ und „Action“ angesiedelt]*
- *Nutzung von Leerständen und Zusammenlegung von Geschäften*
- *Schaffung attraktiver Querungsmöglichkeiten für Fußgänger*
- *Aufwertung des Straßenraums durch Gestaltungselemente/ Begrünung*

Mit einer Bindungsquote von 97 % ist die Versorgungssituation im Bezirk V (Altenessen/Karnap/Vogelheim) als gut zu bezeichnen (auch wenn die Bindungsquoten in den vergangenen Jahren rückläufig waren). In den Sortimenten Sport/Freizeit, Blumen/Zoo und Bücher sind enorme Kaufkraftabflüsse von über 50 % zu verzeichnen. Mit Ausnahme von Uhren/Schmuck sind in allen Sortimenten des langfristigen Bedarfsbereiches Bindungsquoten von über 100 % festzustellen. Im für die Nahversorgung bedeutsamen Sortiment Nahrungs- und Genussmittel wird rechnerisch Vollversorgung der Stadtbezirksbewohner erreicht.“

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass zentrenrelevante Sortimente im Plangebiet generell nicht zulässig sind.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind jedoch zulässig.

zulässige nicht zentrenrelevante Sortimente:

baumarktspezifisches Kernsortiment (6)

Beleuchtungskörper, Lampen

Bodenbeläge, Teppiche

Boote und Zubehör

Büromöbel und -maschinen

Elektrogroßgeräte

Möbel / Matratzen

motorisierte Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder mit Hilfsmotor) und Zubehör (8)

gartencenterspezifisches Kernsortiment (7)

Fahrräder und Zubehör

Erläuterungen:

6) Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör; Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren; Fliesen; Installationsmaterial; Heizungen, Öfen, Rollläden, Markisen; Werkzeuge, Farben, Lacke und Tapeten, Holz

(7) Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf); Gartenhäuser, -geräte; Pflanzen und -gefäße

(8) Zubehör wie Ersatzteile u. ä. m.

Die Zulässigkeit des Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist durch den Umstand begründet, dass diese keine schädlichen Auswirkungen auf die bestehenden Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren haben.

1.1.2 Textliche Festsetzung Nr. 10: „Im Mischgebiet (Teilgebiet MI 2) sind für folgende vorhandene genehmigte Einzelhandelsbetriebe

a)

[1] Lebensmitteldiscounter „Netto“, Gemarkung Altenessen, Flur 2, Flurstücke 50 und 300

[2] Lebensmitteldiscounter „Penny“, Gemarkung Altenessen, Flur 2, Flurstück 304

[3] Getränkemarkt „Trink und Spare“, Gemarkung Altenessen, Flur 2, Flurstück 304

[4] Tierfuttermarkt „Fressnapf“, Gemarkung Altenessen, Flur 2, Flurstück 359

bauliche Änderungen, Erneuerungen und Erweiterungen bis zur Grenze der Kleinflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche)

b)

[5] Bekleidungsmarkt „KiK“, Gemarkung Altenessen, Flur 2, Flurstück 303

bauliche Änderungen, Erneuerungen und Erweiterungen um max. 10 % zulässig. Die bestandsgeschützte Verkaufsfläche bezieht sich auf den Zeitpunkt des Auslegungsbeschlusses (16.06.2016).

c)

Nutzungsänderungen in Einzelhandel mit anderen zentrenrelevanten Sortimenten sind unzulässig. (§ 1 Abs. 10 BauNVO).“ (siehe Abbildung 2)

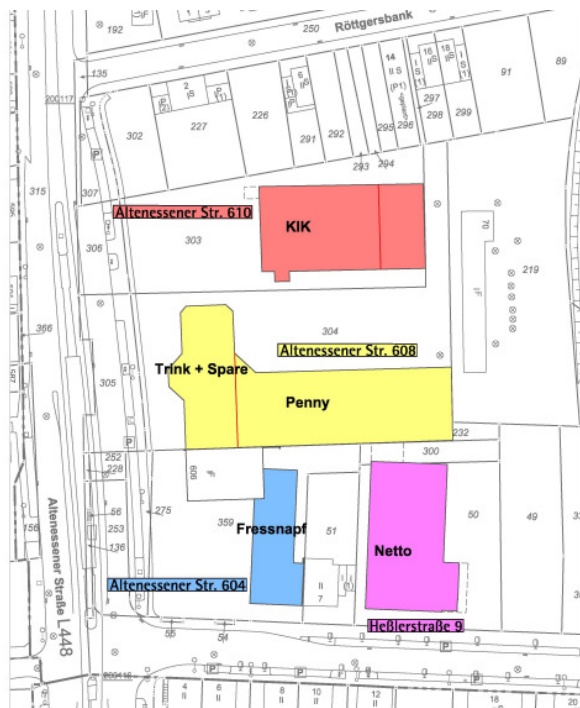


Abb. 2

Aufgrund der geringen Mantelbevölkerung (2.000 Personen bei einem Radius von 700 m) entspricht eine Erweiterung der Einzelhandelsnutzung nicht den Zielen des Masterplanes Einzelhandel.

Im Rahmen des Bestandsschutzes dürfen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1.2. die vorhandenen Lebensmittelmärkte, der Getränkemarkt, der Tierfuttermarkt und der Bekleidungsmarkt als sogenannte Fremdkörper nicht nur bestehen bleiben, sondern auch eine Erweiterung, bauliche Änderung oder Erneuerung erfahren, da die Überplanung rechtmäßig ausgeübter Nutzungen (ohne entsprechende Entschädigungen) nicht mit dem verfassungsmäßig garantierten Schutz des Eigentums vereinbar wäre. Nutzungsänderungen in Einzelhandel mit anderen zentrenrelevanten Sortimenten sind unzulässig.

Für die vorhandenen Betriebe ist daher ein Bestandsschutz mit einer Erweiterung für Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zur Grenze der Kleinflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche) und für Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten um max. 10 % festgesetzt.

Im Falle einer Geschäftsaufgabe bzw. des Wegfalls der geschützten Fremdkörperrnutzung gelten dann die übrigen Bestimmungen zur Zulässigkeit von Vorhaben.

Die gebotene quantitative Mischung von Wohnen und Gewerbe im MI-Gebiet (Teilgebiete MI, MI 1 und MI 2) ist gegeben, da in Teilgebieten vorwiegend Wohngebäude (Teilgebiete MI und MI 1)errichtet wurden und in anderen Teilgebieten (MI 2) sich vorwiegend gewerbliche Anlagen unterschiedlicher Nutzungsart angesiedelt haben.

1.1.3 Textliche Festsetzung Nr. 11: „Im gesamten Plangebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5,6 und 9 BauNVO).“

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten wird damit begründet, dass die durch die Genehmigung solcher Einrichtung eingeleitete Sogwirkung auf weitere Betriebe zu dem so genannten "Trading-Down-Effekt" führen kann. Dies beeinträchtigt das Stadt- und Straßenbild und kann zu Imageverlusten des Gebietes führen.

1.1.4 Textliche Festsetzung Nr. 12: „Im Gewerbegebiet (Teilgebiet GE 1) sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO). Ausgenommen hiervon ist die nördlich der Heßlerstraße Hs.-Nr. 39-43 liegende vorhandene Tennishalle.“

- 1.1.5 Textliche Festsetzung Nr. 13: „Im Gewerbegebiet (Teilgebiet GE 1) sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Hinweise

2.1. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften sowie der Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen 2011 können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

2.2. Kampfmittel

Bei Baumaßnahmen ist für die betroffenen Flächen eine Überprüfung auf Kampfmittel zu beantragen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleppen. Die Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und die weitere Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) abzustimmen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das weitere Vorgehen ist dem Merkblatt für Baugrundeingriffe zu entnehmen.

2.3. Baumschutz

Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 227), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 41, S. 318).

2.4. Höhe baulicher Anlagen

Bei baulichen Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – die eine Höhe von 30 m überschreiten, müssen vor Erteilung einer Baugenehmigung dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr die Planungsunterlagen zur Prüfung zugeleitet werden.

2.5. Bodenbelastungen

Der mit sonstiger Signatur „Umgrenzung von altlastenverdächtigen Flächen“ umgrenzte Bereich wird im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen unter „Kontaminationsverdächtige Fläche 15171 (Ankerwickelei)“ geführt.

Sämtliche Erdarbeiten dürfen nur unter fachlicher Begleitung eines anerkannten und unabhängigen Sachverständigen für Bodenschutz und Altlasten durchgeführt werden.

Beim Auffinden von Bodenverunreinigungen (z. B. Bodenverfärbungen, Geruchsbelastung) ist das Umweltamt der Stadt Essen unverzüglich zu unterrichten. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Bodensanierung/-sicherung sind mit dem Umweltamt abzustimmen.

VIII. Städtebauliche Kenndaten

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 22,2 ha.

IX. Umweltauswirkungen

Da das Planverfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB durchgeführt wird, ist für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet.

Das Verfahren wäre ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Gleiches gilt, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Das ist hier nicht der Fall.

Da gegenüber der vorherigen planungsrechtlichen Situation keine neuen Baurechte geschaffen werden, wirkt sich der Bebauungsplan nicht (negativ) auf die Umwelt aus.

X. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen greift in Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Für alle Eigentümer, unabhängig von den bestehenden Nutzungen, werden gegenüber anderen denkbaren, heute möglicherweise ebenfalls zulässigen Nutzungen die Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt.

Die Einschränkungen sind erforderlich in Bezug auf die Einschränkung des Einzelhandels, um die Ziele des Masterplans Einzelhandel im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB – Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und Berücksichtigung eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes – umzusetzen. Sie sind entschädigungslos möglich, da nicht in ausgeübte Nutzungen eingegriffen wird und diese nicht unmöglich gemacht werden.

Der Entwicklung eines städtebaulichen Missstandes wird somit vorgebeugt.

In der Abwägung der Belange werden der Schutz der Zentrenstruktur und der Nahversorgung höher gewertet als das uneingeschränkte Eigentumsrecht.

Bestehende genehmigte Nutzungen sind bestandsgeschützt. Geringfügige Erweiterungen werden zugelassen.

XI. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

XII. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt.

XIII. Überlagerung bisheriger rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12/84 „Altenessener Straße/Heßlerstraße (Gewerbegebiet Fritz)“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen überlagert.

XIV. Kosten und Finanzierung

Es entstehen keine Kosten für den städtischen Haushalt.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

gez. Graf

Ronald Graf
Amtsleiter

Geschäftsbereich
6B-Planen

gez. Best

Hans-Jürgen Best
Stadtdirektor
Geschäftsbereichsvorstand