

Bebauungsplan Nr. 7/11 „Rotthausener Straße/Bonifaciusstraße“

Stadtbezirk: VII
Stadtteil: Kray

Begründung

Fassung vom Oktober 2012

Verfahrensstand: 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	6
1. Anlass der Planung	6
2. Entwicklungsziele	6
III. Planverfahren	10
IV. Planungsrechtliche Situation	11
1. Landesplanung	11
2. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	11
3. Bebauungspläne	11
4. Landschaftsplan	11
5. Sonstige Planungen	11
V. Bestandsbeschreibung	12
1. Städtebauliche Situation	12
2. Verkehr	13
3. Entwässerung	14
4. Technische Infrastruktur	14
5. Naturhaushalt und Landschaft	14
6. Altlasten	14
7. Lärm	15
8. Luft/-hygiene	15
9. Klima	15
VI. Städtebauliches Konzept	16
1. Variantenuntersuchung	16
2. Entwurfsbeschreibung	16

3. Auswirkungen der Planung	16
VII. Planinhalt	17
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	17
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	17
2. Nachrichtliche Übernahme	19
Denkmäler nach Landesrecht	19
3. Hinweise	19
1. Zulässigkeit von Vorhaben	19
2. Gefährdungsbereich	20
3. Bergbau	20
4. Achtungsabstand	20
5. Altlastenverdächtige Flächen	20
6. Kampfmittel	20
VIII. Städtebauliche Kenndaten	21
IX. Umweltbelange	22
X. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	23
XI. Bodenordnung	24
XII. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan	24
XIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	24
XIV. Kosten und Finanzierung	24

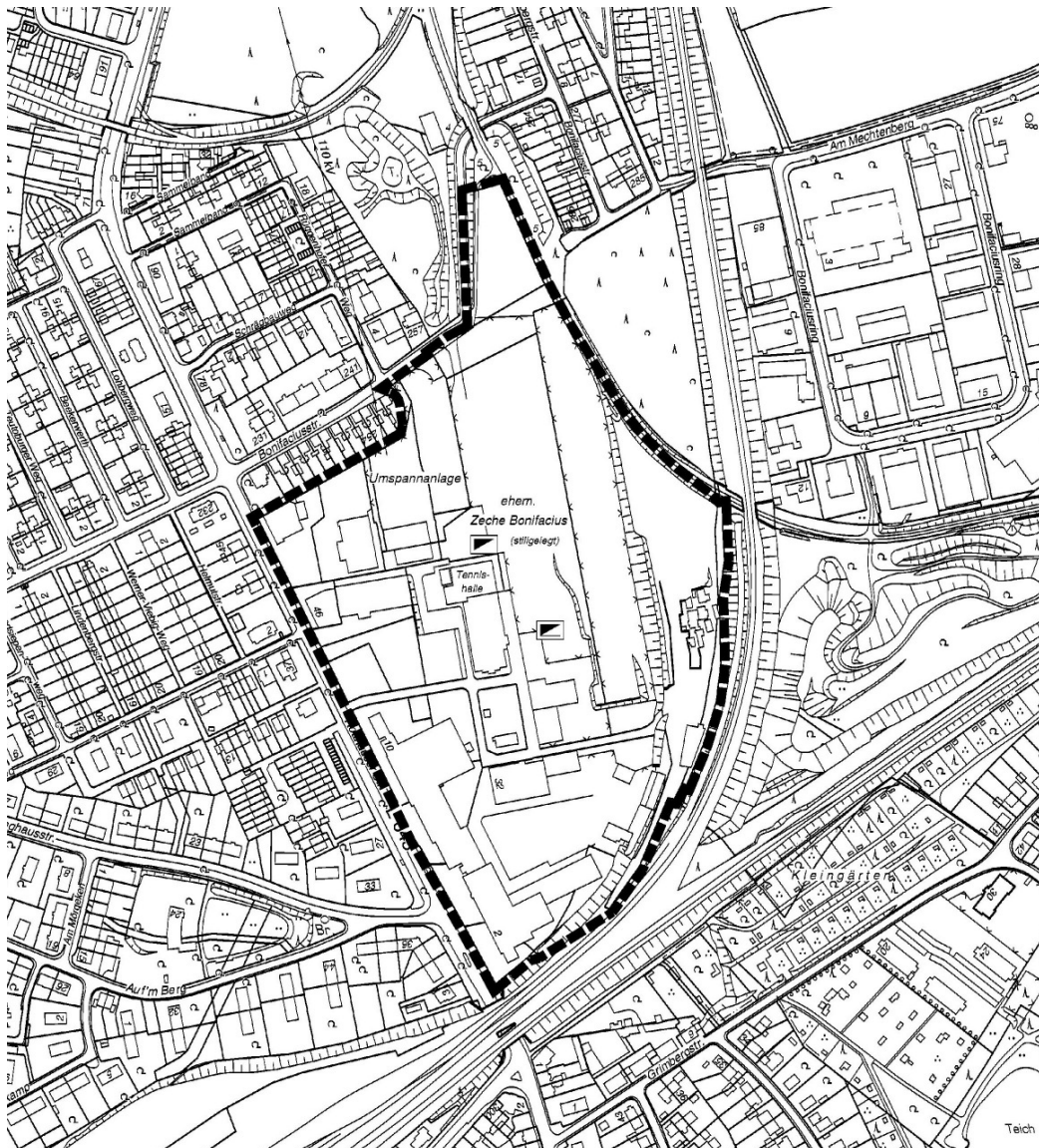
I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk VII, im Stadtteil Kray. Es liegt zwischen der Rotthauer Straße und der Bahnstrecke Kray-Nord – Gelsenkirchen-Rotthausen.

Das Plangebiet wird in etwa begrenzt durch

- die Bonifaciusstraße im Norden,
- die Bahnanlagen Kray-Nord – Gelsenkirchen-Rotthausen im Osten und Süden und
- die Rotthauer Straße im Westen.

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



II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Durch den Strukturwandel im Einzelhandel mit dem Trend zu größeren Einheiten und einer zunehmenden Mobilität der Kunden verlässt der Einzelhandel zunehmend die Stadtteil- und Versorgungszentren und siedelt sich vor allem in gut erreichbaren Gewerbegebieten an.

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

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

Um das städtebauliche Gefüge in Form der Zentrenstruktur nach dem Masterplan Einzelhandel zu erhalten und zu entwickeln, ist es notwendig, die Einzelhandelsentwicklung räumlich und inhaltlich zu steuern.

Ein geeignetes Mittel dazu stellt der Bebauungsplan dar, der als kommunales Ortsrecht die Möglichkeit bietet, für sämtliche Grundstücke innerhalb seines Geltungsbereiches Regelungen über die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit bestimmter Arten von Einzelhandelseinrichtungen zu treffen.

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

Eine Abwehr von neuen Einzelhandelsbetrieben gem. § 34 Abs. 3 BauGB (Schutz zentraler Versorgungsbereiche) kommt für nicht-großflächige Betriebe nach einer Entscheidung des OVG NRW (Urteil vom 13.06.2007, 10 A 2439/06) regelmäßig nicht in Betracht. Zur Steuerung künftiger Ansiedlungen von Einzelhandelsnutzungen ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dazu fasste der ASP in seiner Sitzung am 19.10.2000 einen Grundsatzbeschluss sowie in seiner Sitzung am 15.09.2011 den Allgemeinen Aufstellungsbeschluss für den Bereich „Rotthausener Straße/Bonifaciusstraße“.

2. Entwicklungsziele

Einkaufszentren oder großflächige Einzelhandelsbetriebe siedeln sich verstärkt „den Toren der Stadt“ an. Die gute Erreichbarkeit derartiger Großgeschäfte mit dem PKW einschließlich des Vorteils, dass dort im Gegensatz zur Innenstadt genügend

Parkraum zur Verfügung gestellt werden kann, macht neben der großen Angebotsvielfalt für eine Vielzahl von Kunden die Attraktivität solcher großen Einzelhandelsbetriebe außerhalb des Stadtzentrums aus. Auf der anderen Seite wird durch derartige Entwicklungen aber die Gefahr einer „Ausblutung“ oder Verödung der Innenstädte und der Nebenzentren hervorgerufen, was dem allgemein anerkannten städtebaulichen Ziel zuwiderläuft, in den Städten und Gemeinden zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten, um so die Innenentwicklung und Urbanität der Städte zu stärken und eine wohnortnahe Versorgung sicherzustellen. Angesichts der demografischen Entwicklung bedarf vor allem die Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung, namentlich wegen der geringen Mobilität älterer Menschen, eines besonderen Schutzes. Ziel muss die Erhaltung gewachsener städtebaulicher Strukturen und die Entwicklung integrierter Lagen auch im Interesse der verbrauchernahen Versorgung sein.

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

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

Voraussetzung für das Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels bildet ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Stadt insgesamt und in den Zentren:

- Erhalt/Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion,
- Erhalt/Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt im A-Zentrum City sowie in den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen (Zentren),
- Erhalt/Stärkung der Identität des A-Zentrums City und der sonstigen Zentren,
- Erhalt/Ausbau kurzer Wege bzw. Verkürzung der Wege ("Stadt der kurzen Wege"),
- Erhalt/Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur im Bereich Nahrungs-/Genussmittel,
- Erhalt/Stärkung der Nahversorgungsstruktur in den Zentren,
- Schaffung von Investitions-/Entscheidungssicherheit.

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

Mit Blick auf die beabsichtigte Steuerung des Einzelhandels entwickelt der vom Rat der Stadt beschlossene Masterplan Einzelhandel 2011 die Zentrenstruktur des Räum-

lich-Funktionalen-Ordnungskonzeptes (RFO) von 1978 fort und ergänzt es durch ein Nahversorgungskonzept sowie um Aussagen zu Sonderstandorten. Im Masterplan werden die städtebaulich integrierten Versorgungsbereiche (A-, B-, C-, D- und E-Zentren) abgegrenzt.

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

Der Masterplan Einzelhandel 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.

Weiterhin formuliert der Masterplan Einzelhandel Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung:

- 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 Lagen ist zentrenrelevanter Einzelhandel zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich auszuschließen (Ausnahme nur beim Lebensmitteleinzelhandel: großflächige Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung zulässig).
- Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ist in den Zentren und außerhalb zulässig.

In einem Bereich, in dem bisher kein Planungsrecht durch rechtskräftige Bebauungspläne besteht, werden Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt (es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil). Wenn sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ist das Vorhaben grundsätzlich zulässig. Entspricht eine Baufläche einer bestimmten Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung, sind die dort genannten Zulässigkeitskriterien anzuwenden. Insofern sind auch z. B. Betriebe des Lebensmittelhandels, soweit sie die Grenze der Großflächigkeit nicht überschreiten, unter Berücksichtigung von § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB grundsätzlich zulässig.

Die schädlichen Auswirkungen möglicher weiterer Einzelhandelsansiedlungen auf die Zentrenstruktur werden durch die Aussagen des Masterplans Einzelhandel belegt. Daher wird zur Steuerung des Einzelhandels dieser Bebauungsplan aufgestellt. Dabei sollen die zentrenrelevanten (hierzu gehören auch die nahversorgungsrelevanten) Sortimente gemäß der einheitlichen Sortimentsliste des Masterplan Einzelhandel 2011 im Plangebiet reglementiert werden, da diese die Zentrenstruktur berühren.

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

rungsgegenstand dieses Bebauungsplanes und kann gemäß § 34 BauGB beurteilt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird festgesetzt, dass der zentrenrelevante Einzelhandel im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen wird (bereits rechtmäßig bestehende Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten unterliegen bezogen auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Nutzung dem passiven Bestandschutz). Entsprechende Festsetzungen dazu erfolgen auf der Grundlage des Masterplans Einzelhandel.

Die expliziten Festsetzungen sind geeignet, gemäß dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB dazu beizutragen, die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und/oder weiter zu entwickeln. Dies ist hier das C-Zentrum Kray-Nord.

C-Zentren weisen eine Versorgungsfunktion auf, die sich im Wesentlichen auf den jeweiligen Stadtbezirk erstrecken und bilden somit das Bindeglied zwischen den beiden höheren Zentren und den D- bzw. E-Zentren. Entwicklungsziel für die C-Zentren muss daher der Erhalt bzw. der Ausbau der umfassenden Versorgungsfunktion, insbesondere des Angebotes in den nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten, sein.

III. Planverfahren

Dieser Bebauungsplan 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 der baulichen Nutzung, soweit der Bebauungsplan nicht einzelne Nutzungsarten ausschließt.

Zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß Masterplan Einzelhandel, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung, verfolgt der Bebauungsplan hier die Zielsetzung, die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet zu steuern. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, hier der Masterplan Einzelhandel, der Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche enthält.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet, da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a (Zulässigkeit bzw. Nicht-Zulässigkeit bestimmter Arten der Nutzungen) enthält.

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.

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.

IV. Planungsrechtliche Situation

1. Landesplanung

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

2. 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 des Regionalplans. Insofern wird für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sowohl die flächennutzungsplanerische Darstellung als auch die regionalplanerische Festlegung des RFNP benannt.

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7/11 „Rotthausener Straße/Bonifaciusstraße“ auf regionalplanerischer Ebene „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ und auf flächennutzungsplanerischer Ebene „Gewerbliche Bauflächen“ dar.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt kein Planungsrecht im Sinne des § 30 (1) BauGB vor.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung hat am 15.09.2011 beschlossen für den Bereich Rotthausener Straße/Bonifaciusstraße einen Bebauungsplan aufzustellen.

4. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Essen vom 06.04.1992 trifft keine Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes.

5. Sonstige Planungen

Als sonstige städtebauliche Planung liegt der Masterplan Einzelhandel 2011 vor.

V. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet umfasst überwiegend Flächen der ehem. Zeche Bonifacius.

Im Jahr 1857 wurde mit dem Abteufen des ersten Schachtes des Steinkohlenbergwerks in Kray begonnen. Der Schacht, der mit einem Malakowturm ausgestattet wurde, stand auf dem so genannten Bartlingshof, einem der 18 Höfe, von welchem die Gemeinde Kray, die damals 299 Einwohner zählte, gebildet wurde. 1859 werden die ersten Kohlen gefördert.

1867 wird die Eisenbahnhaltestelle Essen-Kray in Betrieb genommen.

1872 bis 1878 wurde neben Schacht I der Schacht II niedergebracht. Dieser wurde ebenfalls mit einem Malakowturm ausgestattet und übernahm die Hauptförderung der Zeche.

1887 wurde auf dem Betriebsgelände eine Kokerei in Betrieb genommen.

Am 1. November 1899 geht die Bergwerksgesellschaft „Vereinigter Bonifacius“ in den Besitz der Gelsenkirchener Bergwerks-Aktien-Gesellschaft über. In der Folge entstehen zwischen 1899 und 1905 auf der Schachtanlage Bonifacius neue Übertageanlagen (Kauengebäude, Turbinenhalle, Lohnhalle und Verbandhalle, Elektrowerkstatt) nach den Plänen des Zechenbaumeisters Bongard. Auch wenn heute das ehemalige Werkstattgebäude fehlt, lässt sich die nach einem einheitlichen Ordnungsprinzip geplante Anlage mit einem achsial zwischen zwei Hallen angelegten Zugang und einem Platz vor dem Sozial- und Kauengebäude (Lohnhalle) nachvollziehen.

Der Malakowturm von Schacht I wird durch ein eisernes Fördergerüst ersetzt und der Schacht wird als Hauptförderschacht mit elektrischen Fördermaschinen gebaut.

1910 wird die alte, in den 1880er Jahren angelegte Kokerei bei Schacht II stillgelegt und im östlichen Anschluss an die Zeche eine neue Kokerei mit 240 Koksöfen und Benzolfabrik gebaut.

1928 verfügt das Bergwerk Bonifacius über die Förder- und Seilfahrtschächte I und II, sowie die Wetterschächte III und IV. Die Fördermenge beträgt ca. 962.000 Tonnen bei 3.300 Beschäftigten.

1931 wurde die Kokerei Bonifacius außer Betrieb genommen. Die anstehende Stilllegung der gesamten Zeche wurde nicht durchgeführt, da das Grubenfeld noch weiterhin wirtschaftlich gewinnbare Vorräte aufwies.

1935 erfolgte der stufenweise Ausbau der Hauptschachtanlage I/II zur zentralen Förderanlage. Ca. 1940 übernahm der Architekt Prof. Dr. Fritz Schupp die Planung und Verantwortung für die Modernisierung und Neubauten der Zeche.

1945 musste die Zeche die Förderung zeitweise einstellen, auch wenn die Zerstörungen der Tagesanlagen nicht von großem Umfang waren.

Nach der Wiederinbetriebnahme der Zeche wurde von 1947 bis 1952 an der Grenze nach Wattenscheid, Lange Straße, der neue zentrale Wetterschacht Bonifacius V abgeteuft. Während der Bauzeit erfolgte dessen Materialbeschickung von der Hauptschachtanlage I/II aus und zwar über eine eigens dazu im Stadtgebiet offen verlegte Schmalspureisenbahnstrecke von der Rotthausener Straße über den Korthover Weg, die

Ottostraße, den Krayer Volkspark bis zur Baustelle Lange Straße. Die Strecke wurde mit Dampfzügen betrieben.

1967 erfolgte der Förderverbund von Zeche Holland in Bochum-Wattenscheid und Zeche Bonifacius, wobei die Förderanlage Holland III/IV/VI als alleiniger Förderstandort aufrechterhalten wurde.

1974 erfolgte die Stilllegung. Die Schächte blieben zunächst offen und das Baufeld kam zu Zollverein.

Durch eine private Initiative, die ab 1975 nahezu sämtliche Aufbauten und Grundstücke erworben hat, konnte das Zechen-Ensemble vor dem Verfall und Abriss bewahrt werden. Das ehemalige Kauengebäude wurde umgebaut und als Sportanlage genutzt.

Die ehemalige Zeche Bonifacius wurde im Februar 1985 unter Denkmalschutz gestellt.

In den Jahren 1992/1993 wurde das Fördergerüst von Schacht I restauriert. Die Sanierungsarbeiten an den Übertageanlagen wurden weitergeführt.

Viele Betriebsgebäude sowie das Fördergerüst über Schacht I sind erhalten und werden heute gastronomisch und kulturell genutzt.

Besonders bemerkenswert ist das ehemalige Verwaltungs- und Kauengebäude im neugotischen Stil. Hier haben die Bergleute ihren Wochenlohn erhalten, seit September 2004 befindet sich in dem Gebäude das Kultur- und Tagungshotel „Alte Lohnhalle“. Im angrenzenden Gebäude ist ein Fitness-Studio untergebracht. Ein weiteres Betriebsgebäude in unmittelbarer Nähe wird gastronomisch genutzt.

Gegenüber der ehemaligen Lohnhalle befindet sich die ehemalige Turbinenhalle in der sich seit 1997 die „Weinzeche“ eingefunden hat.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich an der Rotthausener Straße auch ein Lebensmittel-Discounter, ein Getränkemarkt, eine Bäckerei und ein Blumenhandel als zentrenrelevante Einzelhändler.

Des Weiteren findet man im rückwärtigen Bereich einen Reifen- und Kfz-Service sowie in der Nähe des Schachtes einen Büromöbelhandel als weitere Form des Einzelhandels.

Die Gebäude entlang der Rotthausener Straße werden von zwei Autohäusern (Gebraucht- und Neuwagenverkauf) genutzt.

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich als gewerblich-industrielle Nutzung ein Recyclingbetrieb.

Nordwestlich im Bereich der Bonifaciusstraße und westlich der Rotthausener Straße grenzt Wohnungsbau an. Im nördlichen Plangebiet, hinter der Wohnbebauung befindet sich eine Umspannanlage.

Die äußere Erschließung ist über die Rotthausener Straße gesichert.

2. Verkehr

Über die Rotthausener Straße, L 643, Krayer Straße und Korthover Weg erfolgt eine Anbindung an die südlich gelegenen Stadtteile Kray und Leithe und die A 40, Anschlussstelle Essen-Kray.

Nach Norden erreicht man über die Rotthäuser Straße bzw. Bonifaciusstraße die Stadtteile Schonnebeck und Gelsenkirchen-Rotthausen.

An den öffentlichen Nahverkehr ist das Plangebiet über die Buslinien 170 und 194, die auf der Rotthäuser Straße verkehren, angeschlossen. In fußläufiger Entfernung befindet sich auch ein Haltepunkt der S-Bahnlinie S 2 (Essen-Kray Nord).

3. Entwässerung

Das Bebauungsplangebiet liegt aus entwässerungstechnischer Sicht im Bereich des Generalentwässerungsplanes „Einzugsbereich Schwarzbach“ (RN 81).

Die Abwässer dieses Gebietes werden über das öffentliche Mischwasserkanalnetz u. a. in der Straße „Am Mechtenberg“ und weiteren Vorflutern in den „Schwarzbach“ eingeleitet (wasserrechtliche Erlaubnis vom 11.03.2005; AZ. 54.7.4.08 – 119/03) und gelangen letztendlich in die Emscher, die die Abwässer der Kläranlage der Emscher-genossenschaft in Bottrop zur biologischen Behandlung und Reinigung zuführt. Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist daher gesichert.

Für die innere entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes ist bereits eine private Mischwasserkanalisation vorhanden.

4. Technische Infrastruktur

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

5. Naturhaushalt und Landschaft

Aufgrund der gewerblichen Nutzungen ist der Planbereich im südlichen und süd-westlichen Bereich relativ stark versiegelt. Große Gebäudekörper, versiegelte Hof-flächen und Parkplätze prägen hier das Bild.

Die übrigen Flächen sind größtenteils unbefestigt. Ein nicht unerheblicher Teil davon wird vom Autohaus als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge genutzt.

Entlang der Bahnlinie verlaufen breite Gehölzstreifen. Ebenfalls ist der Recycling-betrieb durch Gehölzstreifen umgrenzt.

Die Umspannanlage ist durch eine Rasenfläche geprägt.

6. Altlasten

Im Plangebiet befindet sich die Altlastverdachtsfläche „Zeche Bonifacius Schacht-anlage 1/2“ mit der Katasternummer 35/1.02.

Für dieses Areal führte das Ing.-Büro Rummel & Knüfermann 1989 im Auftrag der Stadt Essen eine Gefährdungsabschätzung und 1992 ergänzende Untersuchungen durch.

Diese belegen, dass der Bereich der Altlastverdachtsfläche mit einer großflächigen mehrere Meter mächtige Anschüttung versehen ist, die sich aus verschiedenen Materialien zusammensetzt. Punktuell festgestellte Bodenbelastungen, insbesondere mit Kohlenwasserstoffen, Quecksilber und anderen Schwermetallen, lassen den Schluss zu, dass aufgrund der früheren industriellen Nutzung als Zeche mit Kokerei und Brikettfabrik weitere Bodenverunreinigungen in den nicht untersuchten Bereichen vorhanden sein könnten.

Bei der aktuellen und geplanten Nutzung besteht grundsätzlich kein Gefährdungspotential. Bei künftigen Erdarbeiten auf diesem Gelände ist jedoch eine gutachterliche Begleitung erforderlich, um dann ggf. noch vorhandene kleinräumige Bodenverunreinigungen sanieren zu können.

7. Lärm

Durch die Nachbarschaft zur Hauptverkehrsstraße sowie die gewerblich-industrielle Nutzung ist das Plangebiet lärmbelastet.

8. Luft/-hygiene

Das Verfahrensgebiet liegt in der mit Wirkung ab dem 01.01.2012 eingerichteten zusammenhängenden, großräumigen Umweltzone Ruhrgebiet, in der ein Fahrverbot für alle Fahrzeuge besteht, die nicht über eine in der Umweltzone zugelassene Plakette verfügen bzw. nicht von dem Verkehrsverbot ausgenommen sind.

Das Verfahrensgebiet selbst und die das Verfahrensgebiet begrenzenden Straßen/ Straßenabschnitte sind bislang hinsichtlich Kfz-bedingter Luftschadstoffe unauffällig. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Verfahrensgebiet befindet sich jedoch südlich im Einmündungsbereich von Rotthäuser Straße, Korthover Weg und Heinrich-Sense-Weg ein Belastungsschwerpunkt hinsichtlich Kfz-bedingter Luftschadstoffe mit grenzwertüberschreitenden Feinstaub- (PM 10) und Stickstoffdioxidbelastungen (NO₂).

9. Klima

In der synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Stadt Essen ist für den Planbereich das Klimatop „Gewerbeklima“ ausgewiesen. Dieser Strukturtyp entspricht im Wesentlichen dem der verdichteten Bebauung, d. h. Wärmeinseleffekt, geringe Luftfeuchtigkeit sowie erhebliche Windfeldveränderungen und -störungen.

In der Planungshinweiskarte der Klimaanalyse ist das Verfahrensgebiet der Raumkategorie „Lastraum der Stadtrandbebauung – Sanierungszone III“ zugeordnet. Die vorrangige Planungspriorität ist hier unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung zusätzlicher negativer klimatischer Auswirkungen und der Abmilderung bioklimatischer Extreme zu sehen.

VI. Städtebauliches Konzept

1. Variantenuntersuchung

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes, im Plangebiet Einzelhandelsnutzungen zum Erhalt und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auszuschließen, macht zum aktuellen Zeitpunkt keine weitergehenden städtebaulichen Konzeptionen oder sinnvolle alternative Nutzungsüberlegungen notwendig. Die gewerbliche Nutzung wird nicht in Frage gestellt.

2. Entwurfsbeschreibung

Die planerische Konzeption des Bebauungsplanes zur Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet orientiert sich am aktuellen Masterplan Einzelhandel. Die dort formulierten Ansiedlungsregeln sind für künftige Vorhaben zu berücksichtigen.

3. Auswirkungen der Planung

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 entschädigungslos möglich. Sie 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.

Die grundsätzliche Anwendbarkeit des § 34 BauGB bleibt unberührt. Allerdings werden verschiedene, sonst nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässige Nutzungsmöglichkeiten, durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht mehr zulässig sein.

Vorhandene, genehmigte Nutzungen sind im Bestand geschützt. Ein Eingriff in ausgeübte Nutzungen findet nicht statt.

VII. Planinhalt

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Der Bebauungsplan wird 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.

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

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

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig.

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

davon nahversorgungsrelevant:

(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

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 des zentralen Versorgungsgebietes Kray-Nord und ist in Bezug auf den Einzelhandel als nicht integrierter Standort zu bezeichnen.

Das C-Zentrum Kray-Nord wird sowohl durch nahversorgungsrelevante als auch durch zentrenrelevante Sortimente, mit einer Verkaufsfläche von knapp 6.250 m², geprägt. Die Stärken dieses C-Zentrums sind die Hauptgeschäftszone mit dichtem Nutzungsbesatz entlang der Krayer Straße sowie die Supermärkte und Lebensmittel-discounter mit wichtiger Nahversorgungs- Frequenzbringerfunktion. Für das C-Zentrum Kray-Nord sollten der Erhalt und vor allem die Stärkung und Entwicklung einer kompakten Struktur Ziel der zukünftigen Entwicklung sein. Hierzu sind u. a. folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- keine weitere Längsausdehnung insbesondere in nördlicher Richtung

- Angebotsverbesserung in den Nebenlagen, insbesondere im Bereich Krayer Markt.

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

Bereits rechtmäßig bestehende Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten unterliegen bezogen auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Nutzung dem passiven Bestandschutz.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind jedoch zulässig.

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 Konkurrenz zu den bestehenden Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren darstellen.

2. Nachrichtliche Übernahme

Denkmäler nach Landesrecht

Die Flächen des Denkmals Zeche Bonifacius werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

3. Hinweise

1. Zulässigkeit von Vorhaben

Dieser Bebauungsplan bestimmt gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nur soweit, wie er Festsetzungen enthält. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, mithin auch die Zulässigkeit von Vorhaben nach Art der baulichen Nutzung, soweit der Bebauungsplan nicht einzelne Nutzungsarten ausschließt.

Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch-, auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen, da sich das gesamte Verfahrensgebiet innerhalb der Altlastenverdachtsfläche mit der Kataster Nr. 35/1.02 „Zeche Bonifacius Schachtanlage 1/2“ befindet.

Weiter sind auch die Überprüfung auf Kampfmittel, die Einwirkungsrelevanz des umgegangenen Bergbaus, der Immissionsschutz, insbesondere Schallimmissionen und der Umgang mit evtl. Bodendenkmälern zu beachten.

2. Gefährdungsbereich

Aus Gründen der Standsicherheit und aus Gründen einer möglichen Ausgasung wurden Schachtschutzbereiche mit einem Radius von $r = 25,00$ m festgelegt. Innerhalb der Schachtschutzbereiche sollte auf die Durchleitung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie das Errichten von neuen Gebäuden bzw. die Umnutzung von vorhandenen Gebäuden verzichtet werden. Andernfalls ist eine Stellungnahme eines Sachverständigen einzuholen. Unabhängig davon ist es unbedingt erforderlich vor einer Bebauung/Nutzung des Schachtschutzbereiches den Bergwerkseigentümer, hier die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne, zu informieren.

3. Bergbau

Es werden folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkungsrelevanz des umgangenen Bergbaus gegeben:

- Beim Abbau von Steinkohle der in tiefen Bereichen geführt wurde, sind nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Daher ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen.
- Die im oberflächennahen Bereich unter dem Planungsgebiet vorhandenen Hohlräume oder Verbruchzonen können auch heute noch ein Absenken der Tagesoberfläche über dem Planungsgebiet verursachen.
- Wenn die vorhandene Verfüllsäule nachsackt, abgeht oder die Tagesöffnung einstürzt, muss in der näheren Umgebung der bergbaubedingten Tagesöffnung mit einem Einbrechen und/oder einem Absenken der Tagesoberfläche gerechnet werden.

4. Achtungsabstand

Der Planbereich befindet sich innerhalb des Achtungsabstandes der Firma Reininghaus-Chemie GmbH & Co. KG, Joachimstraße 122-124 in 45309 Essen.

5. Altlastenverdächtige Flächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen die folgende Fläche erfasst:

- Kataster Nr. 35/1.02 – ehem. Zeche Bonifacius, Schachanlage 1 / 2

Im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/ -auftrag) zu begegnen.

6. Kampfmittel

Das Planungsgebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Bei Baumaßnahmen mit erheblichen Erdeingriffen ($> 0,80$ m) oder erheblichen mechanischen Einwirkungen in den Boden (Bohrungen > 120 mm, Spundungen, dynamische Verdichtungen, etc.) ist beim Ordnungsamt der Stadt Essen, Abt. 32-2, mindestens vier Wochen vor Baubeginn ein Antrag auf Kampfmittelüberprüfung für die betroffenen Parzelle zu stellen.

VIII. Städtebauliche Kenndaten

	Fläche (m ²)
Plangebiet <small>Gesamt</small>	133.000

Tab. 1 Städtebauliche Kenndaten

IX. 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.

X. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Im vorliegenden Bebauungsplan wird festgesetzt, dass der zentrenrelevante Einzelhandel im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen wird (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.

Die expliziten Festsetzungen sind geeignet, gemäß dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB dazu beizutragen, die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und/oder weiter zu entwickeln. Dies ist hier das C-Zentrum Kray-Nord.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen greift in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber den heute zulässigen Nutzungen werden die Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt. Im Rahmen der genehmigten Nutzung besteht Bestandsschutz.

Die Einschränkungen sind, da früher bestehende Baurechte nicht ausgeschöpft wurden, entschädigungslos möglich.

Sie sind erforderlich um die Ziele des Masterplanes Einzelhandel (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB) unter Berücksichtigung eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes umzusetzen, um eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung sicher zu stellen.

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 oder 2 BauGB zulässige Nutzungen werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan unzulässig.

XI. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

XII. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes entwickelt.

XIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Für das Plangebiet bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

XIV. Kosten und Finanzierung

Es entstehen keine Kosten für den städtischen Haushalt.

Essen, den 08.10.2012

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

gez.: I. V. Müller

Thomas Franke
Amtsleiter

Geschäftsbereich
6B - Planen

gez.: Best

Hans-Jürgen Best
Stadtdirektor
Geschäftsbereichsvorstand Planen