

Bebauungsplan Nr. 6/11 **„Frillendorfer Straße/Burggrafenstraße“**

Stadtbezirk: I

Stadtteil: Ostviertel

Begründung

Fassung vom September 2013

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
Anlass der Planung	5
Entwicklungsziele	7
III. Planungsrechtliche Situation	9
1. Landesplanung	9
2. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	9
3. Bebauungspläne	9
4. Veränderungssperre	9
IV. Bestandsbeschreibung	11
1. Städtebauliche Situation	11
2. Verkehr	11
3. Entwässerung	12
4. Technische Versorgungsinfrastruktur	12
5. Natur und Landschaft	12
6. Immissionsschutz	13
7. Bodenverunreinigungen	13
8. Luft/-hygiene	13
9. Klima	13
V. Städtebauliches Konzept	14
1. Konzept/Varianten	14
2. Auswirkungen der Planung	14
VI. Planinhalte	14
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	14
2. Kennzeichnung	16
3. Hinweise	16

VII. Städtebauliche Kenndaten	17
VIII. Umweltbelange	18
IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	18
X. Bodenordnung	18
XI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	19
XI. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	20
XII. Kosten und Finanzierung	21

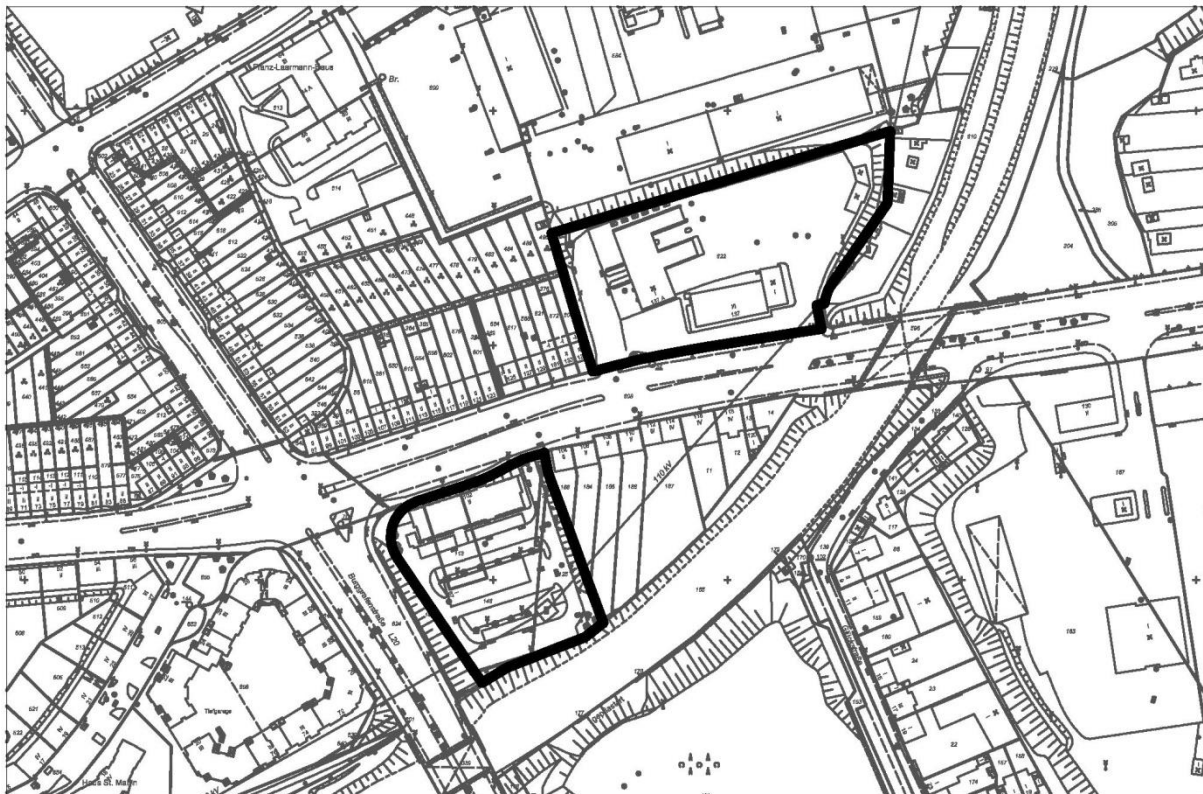
I. Räumlicher Geltungsbereich

Das 1,4 ha große zweigeteilte Plangebiet liegt im Südosten des Stadtteils Ostviertel, ca. 1,2 km östlich des A-Zentrums City, ca. 1 km nordöstlich des C-Zentrums Südostviertel sowie ebenfalls 1 km südwestlich des E-Zentrum Hubertus-/Ernestinenstraße. Es umfasst einen Teilbereich des Aufstellungsbeschlusses „Frillendorfer Straße/Burggrafenstraße“, für den der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung am 02.12.2010 einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst hat sowie einen Teilbereich des Aufstellungsbeschlusses „Frillendorfer Straße/Elisenstraße/Elisabethstraße“, für den der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung am 05.04.2001 einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst hat. Der Geltungsbereich wird in etwa begrenzt durch

- die Grundstücksgrenze der Frillendorfer Straße 102 sowie
- die Grundstücksgrenze der Frillendorfer Straße 137.

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

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Anlass der Planung

Bereits am 05.04.2001 hatte der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung für den nördlichen Bereich Frillendorfer Straße, Elisenstraße, Elisabethstraße einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst, der u. a. den Ausschluss des Einzelhandels gewährleisten soll. Zum Geltungsbereich dieses Aufstellungsbeschlusses gehört auch das Grundstück Frillendorfer Straße 137. Für den südlichen Bereich Frillendorfer Straße / Ecke Burggrafenstraße, das Grundstück Frillendorfer Straße 102 beinhaltend, fasste der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung am 02.12.2010 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ebenfalls mit der Zielsetzung u. a. den Ausschluss des Einzelhandels zu gewährleisten.

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 Handels- und Zentrenstruktur der Stadt Essen beiträgt.

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

Für das Gebiet der Stadt Essen hat der Rat der Stadt den Masterplan Einzelhandel beschlossen um die Zentrenstruktur zu sichern und zu stützen und um die flächendeckende Nahversorgung sicher zu stellen. Der Masterplan ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen.

Der Masterplan Einzelhandel ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept. Er verlangt unter anderem die Berücksichtigung folgender Ziele:

- Zentrenrelevante Sortimente sollen ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein.
- Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind in A- und B-Zentren unbegrenzt, mit bis zu 2.500 qm Verkaufsfläche auch in C-Zentren 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 in integrierten Lagen zulässig).

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet liegt ca. 1200m östlich des A-Zentrums City, ca. 1 km nordöstlich des C-Zentrums Südostviertel sowie 800 m südwestlich des E-Zentrums Hubertstraße / Ernestinenstraße. Der Bereich „Frillendorfer Straße / Burggrafenstraße“ liegt somit außerhalb

der gewachsenen Versorgungsbereiche. Der Standort ist deshalb in Bezug auf den Einzelhandel als siedlungsräumlich nicht integriert einzustufen.

Für das Grundstück Frillendorfer Straße 102 liegt der Verwaltung erneut eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Lebensmitteldiscounters vor. Für diesen Bereich liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Das beantragte Vorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens erfolgt somit anhand der Einfügekriterien des § 34 Abs. 1 BauGB. Das Antragsvorhaben fügt sich demnach in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist im Grundsatz planungsrechtlich zulässig und damit genehmigungsfähig.

Dieses Vorhaben einer zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung steht jedoch den Zielen und Inhalten des Masterplanes Einzelhandel mit seiner zentralräumlichen Gliederung entgegen. Die Empfehlungen des Masterplans Einzelhandel 2006 zur Einzelhandelssteuerung werden durch dessen überarbeitete Fassung (Masterplan EH 2011) bestätigt. Mit dem bestehenden Planungsrecht kann dieser Entwicklung nicht begegnet werden.

Aus diesem Grunde hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) am 02.12.2010 einen „Allgemeinen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich Frillendorfer Straße/Burggrafenstraße“ gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes formuliert als wesentliche Ziele u.a. den Schutz der bestehenden Zentrenstruktur vor negativen Auswirkungen.

Für den aktuellen Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 6/11 „Frillendorfer Straße/Burggrafenstraße“, fasste der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung der Stadt Essen am 04.10.2012 den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss. Dieser Beschluss wurde bereits am 26.10.2012 und erneut am 31.05.2013 bekannt gemacht.

Da das geplante Vorhaben diesen allgemeinen Zielen widerspricht, ist die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens am 15.12.2010 für die Dauer von 12 Monaten ausgesetzt worden. Zur Sicherung der Bauleitplanung hat der Rat der Stadt Essen am 19.10.2011 für den Bereich „Frillendorfer Straße 102“ eine Veränderungssperre beschlossen, die mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 45 vom 11.11.2011 in Kraft getreten ist. Da der der Veränderungssperre zugrundeliegende Allgemeine Aufstellungsbeschluss (s.o.) rechtsfehlerhaft bekannt gemacht wurde, fehlte es auch der seinerzeit beschlossenen und ortsüblich bekannt gemachten Veränderungssperre an der erforderlichen Rechtsgrundlage. Mit der rechtsfehlerfreien Bekanntmachung des allgemeinen Aufstellungsbeschlusses wurde auch die Veränderungssperre „Frillendorfer Straße 102“ rückwirkend zum 31.05.2013 (Datum der Neubekanntmachung des Allgemeinen Aufstellungsbeschlusses) in Kraft gesetzt. Die Neubekanntmachung der Veränderungssperre erfolgte im Amtsblatt Nr. 24 am 14.06.2013.

Eine gravierende, rechtserhebliche Änderung der Sach- und Rechtslage ist seit dem Satzungsbeschluss des Rates vom 19.10.2011 nicht eingetreten.

Zum Schutz der integrierten Versorgungszentren und zur Sicherstellung einer funktionsfähigen Nahversorgung formuliert der Masterplan Einzelhandel als allgemeinen Grundsatz zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung, dass sich zentrenrelevanter Einzelhandel auf die Zentren Versorgungsbereiche beschränken soll. Folglich sind zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen an nicht integrierten Standorten – auch in Gewerbegebieten – nach Möglichkeit zu verhindern.

Aufgrund der ausreichenden Nahversorgung und der schädlichen Auswirkung von möglichen Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet auf die Zentrenstruktur soll der vorliegende Bebauungsplan zur geordneten Steuerung des Einzelhandels beitragen.

Dabei sollen vordringlich die zentrenrelevanten (hierzu gehören auch die nahversorgungsrelevanten) Sortimente gemäß der Sortimentsliste Masterplan Einzelhandel Stadt Essen 2011 im Plangebiet ausgeschlossen werden, da diese die Zentrenstruktur berühren.

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

Entwicklungsziele

Im Hinblick auf die in II.1 aufgeführte Thematik verfolgt der Bebauungsplan die Erhaltung, Sicherung und Entwicklung der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet und der verkehrlich exponierten Situation besteht im Plangebiet vor dem Hintergrund der aktuellen Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung ein Bedarf zur Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels. Neben dem Schutz der integrierten Standorte ermöglicht ein Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen die langfristige Sicherung einer standortadäquaten Nutzung des Gebietes. In diesem Kontext soll der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt werden.

Als Großstadt mit rd. 570.000 Einwohnern im polyzentralen Verflechtungsraum des Ruhrgebietes erfüllt die Gesamtstadt Essen eine zentralörtliche oberzentrale Funktion im westlichen Ruhrgebiet.

Im Stadtbezirk I leben rund 62.000 Einwohner. In den Stadtteilen - Stadtmitte/ Frillendorf/ Huttrop befinden sich rund 403.000 qm Verkaufsfläche, dies entspricht einem Anteil von 42 % an der Essener Gesamtverkaufsfläche. Die Verkaufsfläche ist seit 2003 um etwa 60.000 qm gestiegen. Dieser Wert entspricht der Gesamtverkaufsfläche anderer Bezirke im Stadtgebiet.

Die Gesamtbindungsquote beträgt im Stadtbezirk I 436 %. Die Bindungsquoten belaufen sich bei allen Sortimenten auf mehr als 100%. Besonders im mittelfristigen Bedarfsbereich liegen die Bindungsquoten jeweils deutlich über 400 % und erreichen Spitzenwerte von bis zu 1590% (im Sortiment Bekleidung und Zubehör).

In Stadtbezirk I befindet sich im Vergleich zu den übrigen Stadtbezirken die höchste Anzahl großflächiger Betriebe. 70 % der Verkaufsfläche ist auf Betriebe mit einer Größe von mehr als 800 qm verteilt.

Das Einzelhandelsangebot befindet sich im Bezirk I zum größten Anteil in der City (A-Zentrum) der Stadt Essen. Auf die sonstigen integrierten Lagen entfallen etwa 23% der Betriebe und 24% der Verkaufsfläche. Nahezu idealtypisch beträgt der Anteil zentrenrelevanter Sortimente an nicht integrierten Standorten - sowohl bezogen auf die Verkaufsfläche, als auch auf den Umsatz - weniger als 10%.

Im Stadtbezirk I liegen die zentralen Versorgungsbereiche City (A-Zentrum), Südostviertel, Südviertel (C-Zentren) sowie die Nahversorgungszentren Steeler Straße und Hubertstraße/Ernestinenstraße. Des Weiteren gibt es Einzelhandelskonzentrationen an nicht integrierten Standorten (Bamlerstraße, Altendorfer Straße, Frillendorfer Straße/ Glückstraße, Ernestine, Cronenberg, Stadtwiese). Das bei Weitem größte Einzelhandelsangebot befindet sich im A-Zentrum City, gefolgt von der Einzelhandelskonzentration an der Altendorfer Straße.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Ostviertel. Dieser befindet sich östlich des Stadtkerns. Im Ostviertel leben 6.500 Einwohner. Das Einzelhandelsangebot im Ostviertel beläuft sich auf 6.400 qm Verkaufsfläche. Dies entspricht einem Anteil von 1,5% der Verkaufsfläche in Bezirk I. Insgesamt wird hier eine Bindungsquote von lediglich 44 % erreicht. Aufgeschlüsselt nach den Sortimentsbereichen zeigt sich, dass bei allen Sortimentsklassen enorme Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen sind, vor allem in den zentrenrelevanten Sortimenten ist die Bindungsquote mit 26 % sehr gering.

Im Ostviertel gibt es keine zentralen Bereiche und auch keine weiteren Einzelhandelskonzentrationen. An nicht integrierten Standorten befinden sich 19 % der Betriebe und 63 % der Verkaufsfläche. Bezogen auf die zentrenrelevanten Sortimente ist der Verkaufsflächenanteil an den nicht integrierten Standorten sogar über 70 %.

Für das A-Zentrum City ist durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters keine Schädigung zu erwarten, vielmehr für die naheliegenden Nahversorgungszentren Südostviertel, Hubertstraße/Ernestinenstraße. Ein zu erwartender Kaufkraftabfluss für die bereits in unmittelbarer Nachbarschaft angesiedelten Lebensmittelmärkte, die allesamt < 500m vom Plangebiet entfernt liegen (REWA Plus < 150m westlich, Edeka < 200m südlich, REWE < 450m östlich, Netto ca. 300m nordöstlich) ist im Hinblick auf den Masterplan Einzelhandel neutral, da hier nicht integrierte Bereiche geschädigt werden.

In einem Radius von 700 m um den Planbereich befindet sich der Großteil der Wohnbebauung primär im südlichen Bereich. Der nördliche, aber auch östliche und westliche Naheinzugsbereich ist größtenteils gewerblich genutzt. Im direkten Einzugsgebiet des Planbereichs befindet sich ebenfalls Wohnnutzung, diese ist jedoch nicht unterversorgt. Die südlich des Planbereichs verlaufenden Gleisanlagen bilden hier eine starke infrastrukturelle Barriere. Die im südlichen Bereich angrenzende Wohnbebauung ist von der Kaufkraftorientierung her eher dem Nahversorgungszentrum Südostviertel zuzuordnen. Abzüglich dieser Einwohnerzahlen beträgt die Mantelbevölkerung für den Planbereich ca. 2000-3000 Einwohner. Ein Discounter an der Frillendorfer-Straße würde einen Einzugsbereich benötigen, der über die Nahversorgung weit hinaus ginge und damit umliegende zentrale Versorgungsbereiche schwächen. Die sehr geringe Mantelbevölkerung, macht die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben und insbesondere Lebensmittelmärkten absatzwirtschaftlich kaum möglich. Sie ist zahlenmäßig bei Weitem nicht ausreichend um einem oder mehreren Einzelhandelsgeschäften im Sinne der Nahversorgung eine auskömmliche Kaufkraft darzubieten.

Auch die Ergebnisse des Stadtentwicklungsprozesses Essen 2015+ „Perspektive Wirtschaftsflächen“ (Stadt Essen, April 2007) weisen Defizite in der Verfügbarkeit von einfachen gewerblichen Bauflächen nach. 41 % der Verkaufsfläche von Essen befindet sich in Bezirk I. Sie verdeutlicht die naturgemäß starke Einzelhandelsprägung dieses Bezirks. Im Gegensatz zu diesen herausragenden Spitzenwerten liegt die Zahl der Handwerksunternehmen nur leicht über dem

Durchschnitt. Die kurzfristig verfügbaren gewerblichen Flächenreserven im Stadtbezirk I sollen vorwiegend mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen belegt werden (z.B. im Universitätsviertel) oder entsprechen aufgrund von strukturellen Mängeln (Kleinteiligkeit, Nachbarschaft zu oder Durchmischung mit Wohnnutzungen u-ä.) nicht dem Nachfrageprofil. Mittel- und langfristig verfügt der Bezirk I über keine nennenswerten gewerblichen Flächenpotenziale, so dass die Sicherung der vorhandenen gewerblichen Flächen gut begründet ist.

Auf der Grundlage der Aussagen des Masterplans Einzelhandel soll unter Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB der zentrenrelevante Einzelhandel im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen werden. Darüber hinausgehende Festsetzungen werden nicht getroffen.

III. 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 (RFNP) stellt in seinem regionalplanerischen Teil für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dar. Auf bauleitplanerischer Ebene stellt der RFNP für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Die Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des (regionalen) 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 am 19.10.2011 für einen Teilbereich des Plangebietes eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 BauGB erlassen, die am 11.11.2011 in Kraft getreten ist.

Da der der Veränderungssperre zugrundeliegende Allgemeine Aufstellungsbeschluss (s.o.) rechtsfehlerhaft bekannt gemacht wurde, fehlte es auch der seinerzeit beschlossenen und ortsüblich bekannt gemachten Veränderungssperre an der erforderlichen Rechtsgrundlage. Mit der rechtsfehlerfreien Bekanntmachung des allgemeinen Aufstellungsbeschlusses wurde auch die Veränderungssperre „Frillendorfer Straße 102“ rückwirkend zum 31.05.2013 (Datum der

Neubekanntmachung des Allgemeinen Aufstellungsbeschlusses) in Kraft gesetzt. Die Neubekanntmachung der Veränderungssperre erfolgte im Amtsblatt Nr. 24 am 14.06.2013.

Eine gravierende, rechtserhebliche Änderung der Sach- und Rechtslage ist seit dem Satzungsbeschluss des Rates über die Veränderungssperre vom 19.10.2011 nicht eingetreten.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das zweigeteilte Plangebiet befindet sich östlich des Stadtbezirkes I im Stadtteil Ostviertel, nahezu angrenzend an den Stadtteil Frillendorf. Es ist Bestandteil eines vorwiegend gewerblich genutzten Areals, mit angrenzender Wohnbebauung, das begrenzt wird durch

- die Grundstücksgrenze der Frillendorfer Straße 102 sowie
- die Grundstücksgrenze der Frillendorfer Straße 137

Beide das Plangebiet betreffenden Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Sie werden genutzt durch einen ambulanten Pflegedienst (Frillendorfer Straße 102) sowie durch den Rheinisch Westfälischen TÜV (Frillendorfer Straße 137). Angrenzend an das Grundstück Frillendorfer Straße 102 grenzt im Norden, Westen und Osten Wohnbebauung an. Im Süden grenzt das Grundstück an eine Bahnlinie. Unterbrochen werden die Nutzungen durch den Straßenverlauf der Frillendorfer Straße. Das Grundstück Frillendorfer Straße 137 grenzt westlich und südlich an Wohnbebauung. Die übrige an das Plangebiet angrenzende Nutzung ist gewerblich geprägt. Ein Großteil dieser nicht zum Planbereich gehörenden Nutzung befindet sich stadtauswärts in östlicher Richtung an der Frillendorfer Straße bzw. auf abseits der Straße liegenden Grundstücken. Diese Nutzungen sind aber allesamt nur über die Frillendorfer Straße erschlossen. Stadteinwärts beschränken sich die Nutzungen neben dem RWTÜV lediglich auf einen zusätzlichen Autohandel. An das Grundstück des RWTÜV grenzt eine Kleingartenanlage, die terrassenartig in die Böschung der Bahnlinie angelegt ist.

2. Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt für den motorisierten Individualverkehr über die Frillendorfer Straße in östlicher und westlicher Richtung sowie über die Burggrafenstraße in nord- südlicher Richtung. Die Frillendorfer Straße erstreckt sich in Richtung Osten, unterquert die A 40 und reicht bis hin zum Knotenpunkt Am Zehnthof mit der Anschlussstelle der A40 Essen Frillendorf. In westlicher Richtung mündet die Frillendorfer Straße im weiteren Verlauf in die Engelbertstraße. Sie ist eine der Hauptzufahrtsstraßen in die Essener Innenstadt aus östlicher Richtung.

Die Burggrafenstraße verläuft in nördlicher Richtung bis hin zum Knotenpunkt Gerlingstraße und wird dort im weiteren Verlauf als Herzogstraße weitergeführt. In südlicher Richtung unterquert sie zunächst einige Bahngleise und mündet dann im Bereich der Unterquerung der A40 in die Wörthstraße. Über die Frillendorfer Straße gelangt man in westlicher Richtung im direkten Verlauf in die Essener Innenstadt. In östlicher Richtung gelangt man sowohl in die Stadtteilzentren Ernestinenstraße/Hubertstraße als auch nach Kray und Steele. Über die Burggrafenstraße ist in nördlicher Richtung die Verbindung in Richtung Stoppenberg und Altenessen gegeben. In südlicher Richtung wird über die Burggrafenstraße das Stadtteilzentrum Südostviertel erreicht.

Die innere Erschließung und somit die Zufahrt zu allen Grundstücken erfolgt über die Frillendorfer Straße.

Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht durch die Haltestelle Burggrafenstraße an die Buslinien 160/161 während der Hauptverkehrszeit im 10 Minuten Takt in Richtung Stoppenberg und Borbeck und Buslinie 166 während der Hauptverkehrszeit im 20 Minuten Takt in Richtung Dellwig und Hattingen Niederwenigern über Essen Hbf. Die Haltestelle stadtauswärts in Fahrtrichtung Osten befindet sich direkt vor dem Grundstück Frillendorfer Straße 102.

An das überregionale Straßennetz ist das Plangebiet über die Anschlussstelle Frillendorf an die A40 angebunden. Derzeit erfolgt eine Verlegung des Anschlusses A40 Frillendorfer Straße (in Betrieb ab ca. 2014) über die durchgestreckte Nünning- und die Schönscheidstraße und Querspange im Bereich Technologiepark.

Die Frillendorfer Straße ist im geplanten Radwegehaupttroutennetz enthalten. Es gibt hierzu noch keinen Planungsentwurf. Es ist also möglich, dass beidseits eine gewisse zusätzliche Straßenbreite erforderlich wird.

3. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes ist kanaltechnisch durch eine vorhandene Mischwasserkanalisation in der Frillendorfer Straße gesichert. 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 stark versiegelt; Das Grundstück Frillendorfer Straße 102 wird genutzt durch ein Verwaltungsgebäude und einen dahinter liegenden ebenfalls versiegelten Parkplatz, das Grundstück Frillendorfer Straße 137 durch das Prüfgebäude des Rheinisch Westfälischen TÜV's und dahinter liegenden versiegelten Hofflächen und Parkplätzen. Ausgleichsräume sind nur außerhalb des Verfahrensbereichs jedoch in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Für das Eckgrundstück Frillendorferstraße/Burggrafenstraße liegt dem zuständigen Umweltamt eine Baugrunduntersuchung aus dem Jahre 1980 vor. Bei den damaligen Untersuchungen wurden 11 Sondierungen abgeteuft. Diese weisen geringmächtige Aufschüttungen (bis zu 2,3 m) an 10 Stellen auf. Lediglich die Sondierung 11, die sich nahe dem Bahndamm befindet, weist eine Aufschüttungsmächtigkeit von 5,0 m auf.

Für das Gelände des derzeitigen TÜV Nord an der Frillendorferstraße liegen dem Stadtamt 59-4 keine Untersuchungsergebnisse vor. Es ist davon auszugehen, dass der nördliche Teil des Grundstücks aufgeschüttet ist.

Naturnahe Bodenverhältnisse sind nicht mehr anzutreffen.

6. Immissionsschutz

6.1 Verkehrslärm:

Das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen auf diesem Abschnitt der Frillendorfer Straße beträgt gemäß Analysenetz aus dem Jahr 2008 27900 Fahrzeuge, für die Burggrafenstraße wurde das tägliche Verkehrsaufkommen mit 28900 Fahrzeugen ermittelt. Die Belastung des Plangebiets ist in Bezug auf Lärmimmissionen durch Straßenverkehr im mittleren Bereich anzusiedeln. Die Lärmbelastung im Bebauungsplangebiet beträgt nach Berechnungen (Bezugsjahr 2006) für die Umgebungslärmkarten (Straßen) am Gesamttag zwischen 70 und 77 dB(A) und in der Nacht zwischen 60 und 66 dB(A) an den Hausfronten.

Das Plangebiet ist mit Immissionen aus dem benachbarten Eisenbahnbetrieb (Schall, Erschütterungen und evtl. elektromagnetischen Einwirkungen) vorbelastet.

6.2 Gewerbelärm:

Durch die Gewerbebetriebe und Einzelhandelsbetriebe entstehen gewerbliche Emissionen.

7. Bodenverunreinigungen

Die Belange der Unteren Bodenschutzbehörde-Bodenverunreinigungen und Altlasten sind bei diesem Vorhaben nicht berührt. Die beiden Grundstücke Frillendorfer Str. 102 und Frillendorfer Str. 137 sind derzeit **nicht** im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen erfasst.

8. Luft/-hygiene

Das Verfahrensgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplanes Ruhrgebiet, Teilgebiet Ruhrgebiet West und hier 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.

In unmittelbarer Nachbarschaft zu den beiden Grundstücken des zweigeteilten Plangebietes befinden sich insbesondere im Kreuzungsbereich von Burggrafenstraße und Frillendorferstraße, im weiteren nördlichen Verlauf der Burggrafenstraße sowie in beiden Richtungen der Frillendorferstraße ab dem Kreuzungsbereich mit der Burggrafenstraße Belastungsschwerpunkte hinsichtlich Kfz-bedingter Luftschadstoffe mit grenzwertüberschreitenden Feinstaub- (PM 10) und Stickstoffdioxidbelastungen (NO 2).

9. Klima

In der synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Stadt Essen ist für den nördlich der Frillendorferstraße gelegenen Planbereich das Klimatop "Gewerbeklima" und für das südlich der Frillendorferstraße liegende Grundstück das Klimatop "Stadtrandklima" ausgewiesen.

In der Planungshinweiskarte der Klimaanalyse ist der nördlich der Frillendorferstraße befindliche Teil des Verfahrensgebietes der Raumkategorie "Lastraum von Gewerbe und Industrie - Sanierungszone II" und der südliche Planbereich der Raumkategorie "Lastraum der Stadtrandbebauung - Sanierungszone III" zugeordnet.

Die vorrangige Planungspriorität ist bei der Sanierungszone II unter dem Gesichtspunkt der Abmilderung bioklimatischer und lufthygienischer Extreme und bei der Sanierungszone III unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung negativer klimatischer Auswirkungen zu sehen.

V. Städtebauliches Konzept

1. Konzept/Varianten

Auf Grund der ausschließlichen Zielsetzung des Bebauungsplanes, im Plangebiet Einzelhandelnutzungen zum Erhalt und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu steuern, ergeben sich keine weitergehenden städtebaulichen Konzeptionen oder sinnvolle alternative Nutzungsüberlegungen.

2. Auswirkungen der Planung

Bislang wird die Zulässigkeit von Planvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes uneingeschränkt nach den Bestimmungen des § 34 BauGB geregelt. Bedingt durch die Einschränkung der Einzelhandelnutzungen sind zukünftig Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen, die derzeit möglicherweise zulässig und genehmigungsfähig wären. Der Schutz der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche erfordert die Einschränkung bestehender Nutzungsrechte. Diese Einschränkungen sind in der Gesamtabwägung mit dem Gemeindeinteresse an eine funktionsfähige Zentrenstruktur und Nahversorgung zu begründen.

Es ist zu berücksichtigen, dass das weite Spektrum der hier zulässigen Nutzungen nur im Hinblick auf den zentrenrelevanten Einzelhandel eingeschränkt wird. Alle anderen Nutzungen bleiben weiterhin zulässig.

Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten, da der B-Plan gegenüber der heutigen Situation keine weitergehenden Nutzungsrechte einräumt.

VI. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Allgemeines

Grundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 in der derzeit gültigen Fassung.

Der Bebauungsplan wird, wie im Kap. II 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.

1.2 Art der baulichen Nutzung

1.2.1 Nichtzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten

Wie im Kap. II unter Bezug auf den Masterplan Einzelhandel dargelegt, schädigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in nicht integrierten Lagen die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Essen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches 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 Sortimentsliste – Masterplan Einzelhandel Stadt Essen 2011.

Zentrenrelevante Sortimente

- Babyausstattung, Kinderwagen, -sitze
- Bekleidung/Lederwaren/Schuhe
- Bücher
- Foto / Optik / Akustik
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus- und Heimtextilien
(Haus-, Heimtextilien, Stoffe; Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle; Gardinen und Zubehör, Bettwaren)
- Haushaltwaren, Elektrokleingeräte
- Kunstgewerbe/Bilder und Rahmen
- Leder- und Kürschnerwaren
- Medien
(Unterhaltungselektronik; Tonträger; Computer und Kommunikationselektronik)
- Musikalien
- Nähmaschinen
- Sanitätswaren
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sport- und Freizeitartikel
(einschließlich Sportgeräte, Campingartikel)
- Uhren/Schmuck
- Waffen, Jagdbedarf
- (Schnitt-)Blumen
- Drogerie, Kosmetik
(Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel; Wasch- und Putzmittel)
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Nahrungs- und Genussmittel (inklusive Getränke als Kistenware)
- Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
- Pharmazeutika, Reformwaren

- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
- Zeitungen, Zeitschriften

Mit dem Ausschluss dieser Sortimente im Plangebiet sollen die angrenzenden zentralen Versorgungsbereiche das A-Zentrum Innenstadt, das C-Zentrum Südostviertel und das E-Zentrum Hubertstraße / Ernestinenstraße geschützt und gestärkt werden.

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.

2. Kennzeichnung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich von bergbaulichen Einwirkungen. Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Hercules" und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld "Neu Essen".

Für diesen Bereich ist laut Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW auch oberflächennaher und tiefer Steinkohlebergbau aus der Zeit vor 1900 dokumentiert. Der Abbau hat sich unter einer ca. 35 m mächtigen Mergeldeckgebirgsschicht der Geländeoberfläche bis auf 55 m genähert. Der oberflächennahe Bergbau kann auch heute noch auf die Geländeoberfläche (Senkung/Setzung) einwirken.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauBG -"Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind" mit entsprechender Signatur gekennzeichnet worden.

3. Hinweise

3.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst zwei räumlich nicht zusammenhängende Teilgebiete.

3.2 Verfahren nach § 9 Abs. 2a BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben

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.

3.3 Bergbau

Das Plangebiet liegt im Bereich von bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG) mit den Bergwerkseigentümern Kontakt aufzunehmen.

VII. Städtebauliche Kenndaten

Das Verfahrensgebiet hat eine Größe von 1,4 ha.

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 Nutzungseinschränkung des Plangebietes durch die Reglementierung künftiger Einzelhandelsnutzungen greift in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber den heute zulässigen Nutzungen werden die Entwicklungsmöglichkeiten teilweise eingeschränkt. Die Einschränkungen sind entschädigungslos möglich. Die Einschränkungen sind erforderlich, um die Ziele des Masterplanes Einzelhandel im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und Berücksichtigung eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes – umzusetzen. Einschränkungen gelten auch für bereits ausgeübte Nutzungen.

In der Abwägung der Belange setzt sich – gegenüber dem öffentlichen Interesse der weiteren uneingeschränkten Grundstücksnutzung – das öffentliche Interesse an der Steuerung der Einzelhandelsansiedlung durch, mit der Intention, die Ziele des Masterplans Einzelhandel umzusetzen, womit grundsätzlich eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung erreicht werden soll.

Der Entwicklung eines städtebaulichen Missstandes wird somit vorgebeugt.

X. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

XI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

XI. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

XII. Kosten und Finanzierung

Es entstehen keine Kosten für den städtischen Haushalt.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich
Planen

Ronald Graf
Amtsleiter

Hans-Jürgen Best
Geschäftsbereichsvorstand