

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13/85

„Bamlerstraße/ Hilgerstraße“

Stadtbezirk: I

Stadtteil: Nordviertel

Begründung

Fassung vom Januar 2009

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

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



I. Räumlicher Geltungsbereich	2
II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele, Verfahren	4
III. Planungsrechtliche Situation	6
IV Bestandsbeschreibung	6
1. Städtebauliche Situation	6
2. Gutachterliche Neubewertung des Sonderstandortes "Stadtwiese/ Bamlerstraße"	6
V. Inhalt der Planänderung	9
1. Planungsrechtliche Festsetzung	9
2. Hinweise	11
VI. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	12
VII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	12
VIII. Kosten	13

Räumlicher Geltungsbereich

Der ungefähr 20 Hektar große, im Stadtbezirk I gelegene Änderungsbereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 13/ 85, „Bamlerstraße/ Hilgerstraße“ besteht aus zwei Flächen – einem nördlich und einem südlich gelegenen Teiländerungsbereich.

Der nördliche Teiländerungsbereich (in einer Größe von ca. 15 Hektar) wird in etwa begrenzt

- im Norden durch die Bamlerstraße,
- im Osten durch die Gladbecker Straße (wobei die Grünanlage südlich des Einmündungsbereiches der Bamlerstraße in die Gladbecker Straße ausgenommen ist),
- im Süden durch die nördliche Grenze der an der Hilgerstraße gelegenen, städtischen Kleingartenanlage „Essen-Nord“ sowie
- im Westen durch die Riedingerstraße, wobei das westlich der Riedingerstraße gelegene Grundstück „Riedingerstraße 6“ zum größten Teil und das ebenfalls westlich der Riedingerstraße gelegene Grundstück „Riedinger Straße 8“ vollständig zum nördlichen Teiländerungsbereich mit dazu gehören.

Der südliche Teiländerungsbereich (in einer Größe von ca.5 Hektar) wird in etwa begrenzt

- im Norden durch die Hilgerstraße und die südliche Grenze der städtischen Kleingartenanlage „Essen-Nord“,
- im Osten durch die westlich der Gladbecker Straße gelegene Grünanlage und den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Abschnitt der Kallenbergstraße,
- im Süden durch die Straße „Altenbergmühle“, den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Abschnitt der Hilgerstraße und die rückwärtigen Grenzen der gewerblich genutzten Grundstücke an der Bersonstraße sowie
- im Westen durch die Grün- bzw. Parkanlage am Reckhammerweg.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes sowie der auf der nächsten Seite abgebildeten Skizze eindeutig erkennbar.

I. Anlass der Planung und Entwicklungsziele, Verfahren

Ziel der Planänderung ist es – basierend auf den Aufstellungsbeschlüssen vom 7. Dezember 2000 (Allgemeiner Aufstellungsbeschluss für den Bereich „Auf der Union/ Hilgerstraße“ sowie Allgemeiner Aufstellungsbeschluss für den Bereich „Stadtwiese/ Bamlerstraße“) des Ratsausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) und in Umsetzung des „Masterplans Einzelhandel“ – hier eine bedarfsorientierte und stadträumlich sinnvolle Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu gewährleisten sowie die bestehenden gewerblichen Bauflächen südlich der Bamlerstraße und im Bereich der Hilgerstraße für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben, Handwerksbetrieben und Betrieben des produzierenden Gewerbes frei zu halten.

Gemäß dem „Masterplan Einzelhandel“ befindet sich das Verfahrensgebiet etwa 1000 Meter nördlich des Hauptgeschäftszentrums Innenstadt (A-Zentrum), etwa 2000 Meter westlich des Unterzentrums Stoppenberg (C-Zentrum) und etwa 2000 Meter nordöstlich des Unterzentrums Altendorf (C-Zentrum) sowie etwa 500 Meter südlich des Nahversorgungszentrums Bäuminghausstraße (E-Zentrum); des Weiteren liegt das Verfahrensgebiet in direkter Nachbarschaft des Nahversorgungszentrums Bamlerstraße (E-Zentrum) bzw. des Sonderstandortes „Stadtwiese/ Bamlerstraße“ und ist sogar teilweise Bestandteil dieser beiden Zentren. (Siehe hierzu die ausführliche Beschreibung unter Punkt IV.2.!)

Ausdrückliches Ziel des „Masterplanes Einzelhandel“ ist es, Einzelhandelsstandorte als Bestandteil des Zentrensystems zu erhalten und zu schützen (wobei in Bezug auf die Zentrenrelevanz das Augenmerk vor allem auf die A- bis E- Zentren gerichtet ist und weniger auf die Sonderstandorte). Die oben genannten zentralen Bereiche weisen (noch) einen vielfältigen Besatz an Handelseinrichtungen auf, welche die Versorgung der Bevölkerung in den betroffenen Stadtteilen sicherstellen.

Am 13.09.2006 wurde eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Selbstbedienungsmarktes eingereicht, deren Entscheidung mit Bescheid vom 21.12. 2006 ausgesetzt wurde.

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB, wonach von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (nach §3 Abs.1 BauGB) abgesehen werden kann; des Weiteren wird abgesehen von der Umweltprüfung (nach §2 Abs.4 BauGB), von dem Umweltbericht (nach §2a BauGB) und von der Angabe (nach §3 Abs.2 Satz 2 BauGB), welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Die Anwendung des § 13 BauGB ist möglich, weil die beabsichtigte Planänderung nur geringfügig, das heißt allein auf die Zweckbestimmung des Baugebietes gerichtet ist (die mit Ausnahme des Ausschlusses bestimmter Einzelhandelsbetriebe sowie des Ausschlusses von Vergnügungstätten und Prostitutionsbetrieben erhalten bleibt) und damit die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Gemäß der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes NRW (Urteil vom 07.05.2007, Aktenzeichen 7 D 24/ 06.NE) sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, *wenn die Änderung das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändert, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt.*

Abweichungen von mindermem Gewicht, die die Planungskonzeption des Bebauungsplanes unangetastet lassen, berühren die Grundzüge der Planung nicht.

Weil das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 13/85 „Bamlerstraße/ Hilgerstraße“, welches gemäß Planbegründung vom 11.11.1985 die Steuerung der Einzelhandelsansiedlung (siehe Begründung, Kapitel IV. „Städtebauliche Situation“ sowie Kapitel V. „Ziele und Zwecke der Planung und Planinhalte“) und die Sicherung einer *arbeitsplatzintensiven gewerblichen Nutzung* (siehe Begründung, Seite 6, 3. Textblock) vorsieht, erhalten bleiben soll und damit die beabsichtigte Planänderung die Grundzüge der bestehenden Planung nicht berührt, kann im vorliegenden Fall § 13 BauGB angewendet werden; dies umso mehr, wenn man die weitergehenden Ausführungen im zitierten Urteil des Oberverwaltungsgerichtes berücksichtigt, wonach in Gebieten, die – dem Leitbild der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entsprechend – den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten sind (um solche Gebiete handelt es sich ja im Änderungsbereich, sowohl im Hinblick auf die „alte“ Planintention als auch bezüglich seiner tatsächlichen Nutzung), selbst ein genereller Ausschluss von Einzelhandel das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild nicht verändern würde. Weiter heißt es in der Urteilsbegründung: *„Wenn aus dem weit reichenden Spektrum der in Gewerbe- und Industriegebieten zulässigen Nutzungen mit Einzelhandelsbetrieben lediglich eine einzige Nutzungsart ausgeschlossen wird, hat dies nicht etwa zur Folge, dass damit die Leitfunktion dieser Gebietsarten wesentlich beeinträchtigt werden. Im Gegenteil führt der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, die gerade nicht dem produzierenden und artverwandten Gewerbe zuzuordnen sind, sogar dazu, dass das betreffende Baugebiet diesen Leitnutzungen umso mehr und besser zur Verfügung stehen kann.“* Bei alledem ist zu berücksichtigen, dass der rechtskräftige B-Plan 13/85 seinerseits älteres Planungsrecht aufgehoben hat, nämlich die Bebauungspläne Nr. 178, Nr. 247, Nr. 17/66, Nr. 11/67 und Nr. 12/67, gerade deshalb, um auf die damals neue BauNVO umzustellen, wonach der Ausschluss von bestimmten Einzelhandelsbetrieben seinerzeit erst möglich wurde. Hierdurch kann belegt werden, dass die Stadt Essen schon seit langer Zeit versucht, die im Plangebiet vorhandenen Gewerbegebiete vor Einzelhandelsansiedlungen zu schützen. Somit werden die Grundzüge der bestehenden Planung durch die beabsichtigte Planänderung nur bekräftigt und konsequent fortgeführt.

Der nunmehr geplante Ausschluss von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben stellt – wenn überhaupt – eine Abweichung vom planerischen Grundgedanken von nur mindermem Gewicht dar; die einer Anwendung von § 13 BauGB nicht entgegensteht.

Die Anwendung des §13 BauGB ist aber auch deshalb möglich, weil die in 13(1) Nummern 1 und 2 genannten weitergehenden Bedingungen erfüllt sind. So wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht) unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b) BauGB) beeinträchtigt werden könnten.

II. Planungsrechtliche Situation

Nach dem Landesentwicklungsplan liegt der Änderungsbereich im „Ballungskern“; der Gebietsentwicklungsplan weist „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ aus; dem entspricht die regionalplanerische Darstellung des in Aufstellung befindlichen Regionalen Flächennutzungsplanes (RFNP); der rechtskräftige kommunale Flächennutzungsplan stellt (genau wie der in Aufstellung befindliche RFNP in Bezug auf seine bauleitplanerische Darstellung) weitgehend „Gewerbliche Baufläche“ dar - im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13/85, „Bamlerstraße/ Hilgerstraße“ ist der Änderungsbereich als „Gewerbegebiet“ festgesetzt.

Für das im Änderungsbereich liegende Grundstück „Riedingerstraße 8“ hat der Rat der Stadt am 19.09. 2007 die Satzung über eine Veränderungssperre beschlossen, die am 26.10.2007 im Amtsblatt der Stadt Essen (Nr. 43) bekannt gemacht wurde.

III. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Der Änderungsbereich markiert zwei nördlich der Essener Innenstadt gelegene Gewerbeflächen, die – umrahmt von Grünflächen (Kleingärten, Friedhöfen, Parkanlagen) – zwischen zwei der bedeutendsten Ausfallstraßen nach Norden (der Gladbecker Straße) bzw. Nordwesten (der Bottroper Straße) liegen und damit Straßenverkehrsmäßig äußerst günstig erschlossen sind.

Das Areal ist topographisch gesehen leicht geneigt, fast schon eben und mit überwiegend gewerblich genutzten, teils hallenartigen Flachdach-Gebäuden bebaut. Der sehr hohe Versiegelungsgrad ist augenfällig.

Im Nordwesten (außerhalb des Änderungsbereiches) ist die gewerbliche Nutzung stark von Einzelhandel durchsetzt, im Osten und im Süden sind fast ausschließlich Betriebe des produzierenden Gewerbes sowie sonstige Handels- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden.

2. Gutachterliche Neubewertung des Sonderstandortes „Stadtwiese/ Bamlerstraße“

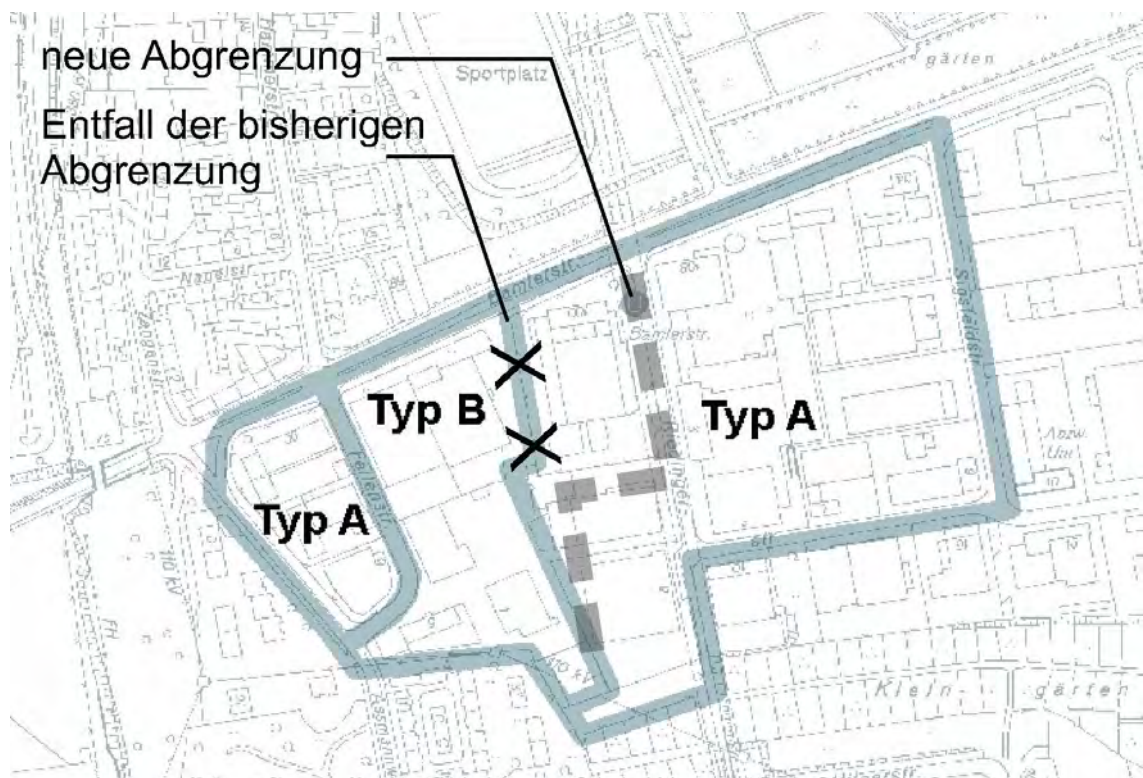
Zur Konkretisierung des Planungsauftrages gemäß Beschlusslage (siehe Kapitel II), im Verfahrensgebiet hinsichtlich weiterer Einzelhandelsansiedlung steuernd einzugreifen einerseits und andererseits hinsichtlich der Aussagen des ebenfalls beschlossenen „Masterplans Einzelhandel“, der für einen Abschnitt westlich, außerhalb des nördlichen Teiländerungsbereiches „Nahversorgungszentrum“ sowie „Sonderstandort“ ausweist, eher auf Erhalt der Einzelhandelsstruktur zielende Maßnahmen zu ergreifen, wurde eine gutachterliche Neubewertung der Einzelhandelsituation an der Bamlerstraße erforderlich.

So befindet sich (gemäß Masterplan) an der Bamlerstraße nicht nur der als E-Zentrum eingestufte „Nahversorgungsstandort Bamlerstraße“, sondern gleichzeitig auch der „Sonderstandort Stadtwiese/ Bamlerstraße“. Dieser Sonderstandort ist unterteilt in Flächen, die als „Sonderstandort Typ A“ und solche, die als „Sonderstandort Typ B“ bezeichnet sind.

Nach dem „Masterplan Einzelhandel“ entsprechen Standorte ohne zentrenrelevantes Sortiment dem Typ A; diese Standorte übernehmen keine Nahversorgungsfunktion und sind nicht im Nahversorgungskonzept aufgeführt. Standorte mit zentrenrelevantem Sortiment entsprechen dem Typ B; diese übernehmen auch Nahversorgungsfunktionen und sind im Nahversorgungskonzept aufgeführt.

Das Gewerbegebiet „Stadtwiese/ Bamlerstraße“ hat hinsichtlich des Einzelhandels gemäß dem „Masterplan Einzelhandel“ eine doppelte Funktion: Insgesamt ist es vorgesehen als Sonderstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel; darüber hinaus nimmt ein Teilbereich des Gewerbegebietes aber auch eine Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Quartiere wahr („Nahversorgungsstandort Bamlerstraße“).

Demgemäß sind die räumlichen Bereiche zwischen Reckhammerweg, Bamlerstraße und Feilenstraße sowie zwischen Bamlerstraße, Sigisfeldstraße und Riedingerstraße dem Sonderstandort Typ A (ohne Nahversorgungsfunktion) zugeordnet. Der mittlere Bereich zwischen Feilenstraße, Bamlerstraße und Riedingerstraße ist dem Sonderstandort B (mit Nahversorgungsfunktion) zugeordnet.



Die gutachterliche Neubewertung des Büros Junker und Kruse vom Dezember 2007 führt nun, nach genauer Analyse der örtlichen Situation, zu einer geänderten Grenzziehung zwischen dem B-Bereich und dem östlich gelegenen A-Bereich. Auf-

grund des zulässigerweise vorhandenen Einzelhandelsbesatzes wird das Grundstück Bamlerstraße 100 und Teile des Grundstückes Riedingerstraße 6 dem Nahversorgungsstandort zugeschlagen. Dieser Bereich ist räumlich und funktional eindeutig dem Nahversorgungsstandort zuzuordnen.

Weiterhin empfiehlt der Gutachter, den nun neu gefassten östlichen A-Bereich insgesamt als Gewerbegebiet auszuweisen, um den Charakter eines Gewerbegebietes mit „klassischen“ Gewerbebetrieben zu erhalten; der westliche A-Bereich hingegen sollte als Sondergebiet für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ausgewiesen werden, wobei hier Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie weitere zentrenrelevante Nutzungen zum Schutz bestehender zentraler Versorgungsbereiche und der städtischen Versorgungsstruktur konsequent ausgeschlossen werden sollten. (Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten aber zulässig sein, wenn die zentrenrelevanten Randsortimente 10% der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes, maximal jedoch 800 m² nicht überschreiten.)

Der B-Bereich sollte gemäß Gutachten als Sonderstandort für großflächigen Einzelhandel mit Nahversorgungsteilfunktion ausgewiesen werden. Hier sollten Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten und sonstige innenstadttypische Nutzungen wiederum zum Schutz bestehender zentraler Versorgungsbereiche und der städtischen Versorgungsstruktur ausgeschlossen werden, wobei bestehende Betriebe Bestandsschutz genießen. Erweiterungen sollten restriktiv behandelt werden. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollten ausnahmsweise in diesem Gebiet zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung und der umgebenden Wohn-(und Arbeits-) Bevölkerung zulässig sein. Dabei sollten Obergrenzen für sortimentspezifische Gesamtverkaufsflächen festgesetzt werden, wozu im Gutachten entsprechende Empfehlungen enthalten sind.

All diese Überlegungen haben nun dazu geführt, allein den auf der Grundlage des Gutachtens neu festgelegten östlichen A-Bereich in den (nördlichen) Änderungsbereich zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 13/85 aufzunehmen – der westliche A-Bereich sowie der gutachterlich neu gefasste B-Bereich sollen nicht in den Änderungsbereich zur 1. Änderung des B-Planes 13/85 aufgenommen werden. Um den Empfehlungen des Gutachtens Rechnung zu tragen, müsste dort im Bebauungsplan ein Sondergebiet für den Einzelhandel festgesetzt werden. Da die Änderung der Art der baulichen Nutzung von „GE“ (Gewerbegebiet) in „SO Einzelhandel“ (Sondergebiet für Einzelhandel) die Grundzüge der Planung berühren würde, könnte die Planänderung nicht im Vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB erfolgen. Die Neufestsetzung eines Sondergebietes würde nicht nur die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Essen erfordern, sondern auch eine regionale Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß dem „Regionalen Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf“. Eine Änderung des B-Planes oder eine B-Plan-Neuaufstellung für diesen nordwestlichen Bereich des B-Planes 13/85 soll vielmehr in einem zweiten Schritt mit Hilfe eines eigenständigen Verfahrens erfolgen.

Da im übrigen Bereich die Grundkonzeption des alten Bebauungsplanes erhalten bleibt, kann und soll dieser im Sinne der „planerischen Zurückhaltung“ im vereinfachten Verfahren geändert werden.

IV. Inhalt der Planänderung

1. Planungsrechtliche Festsetzung

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

Die im B-Plan Nr. 13/85 festgesetzten GE-Gebiete haben - soweit sie im Änderungsbereich liegen - zum Zwecke einer besseren Lesbarkeit neue Bezeichnungen erhalten; sie sind als GE 1.1 und GE1.2 –Gebiet, als GE 2.1 bis GE 2.12 –Gebiet sowie als GE 3.1 bis GE 3.3 -Gebiet festgesetzt.

In diesen GE-Gebieten sind gemäß neuer textlicher Festsetzung Nr.3.1 (Satz 1) Einzelhandelsbetriebe generell nicht zulässig.

Der Grund für diese Festsetzung besteht in der Zielsetzung, einerseits der Verdichtung der gewachsenen, überwiegend kleinteilig strukturierten Zentren mit entsprechender Einzelhandelsausstattung entgegen zu wirken und andererseits der Nachfrage von Dienstleistungsbetrieben, Handwerksbetrieben und Betrieben des produzierenden Gewerbes nach gewerblichen Bauflächen zu entsprechen. In diesem Zusammenhang ist zu bedenken, dass der Einzelhandel durchaus in der Lage ist, höhere Grundstückspreise zu bezahlen als Dienstleistungsbetriebe, Handwerksbetriebe und Betriebe des produzierenden Gewerbes, was die notwendige gesamtstädtisch erforderliche Vorhaltung von gewerblichen Bauflächen für die Gruppe der Dienstleistungsbetriebe, Handwerksbetriebe und der Betriebe des produzierenden Gewerbes zusätzlich erschweren würde, wenn nicht Maßnahmen zu ihrem Schutz getroffen würden.

Ausgenommen von der generellen Unzulässigkeit des Einzelhandels im Verfahrensgebiet ist (gemäß textlicher Festsetzung Nr.3.1, Satz 2) der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugzubehör und Kraftfahrzeug-Anhängern, Booten und Bootszubehör sowie der Einzelhandel mit Bau- und Brennstoffen.

Diese Ausnahmeregelung ist durch den Umstand begründet, wonach erstens der Handel mit Kraftfahrzeugen, Booten, Bau- und Brennstoffen nicht in Konkurrenz zu gleichartigen Betrieben in zentralörtlichen Lagen steht (weil dort solche Betriebe fast gar nicht existieren und auch nicht vorgesehen sind, sind sie nicht zentrenrelevant); zweitens diese Betriebsarten in den örtlichen Zentren keine (durch etwaige Expansion erforderliche) Entfaltungsmöglichkeit hätten und drittens der Handel mit Autos, Booten, Bau- und Brennstoffen jeweils eine Betriebsform darstellt, die aus Gründen des Immissionsschutzes und der Logistik gewerbegebietstypisch und in den Zentren, insbesondere in Fußgängerzonen, nicht erwünscht ist.

Weiterhin ausgenommen von der generellen Unzulässigkeit des Einzelhandels im Verfahrensgebiet ist (gemäß textlicher Festsetzung Nr.3.1, Satz 3) der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, wenn der Anteil der Verkaufsfläche 20% an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes und 799 m² nicht überschreitet.

Diese Regelung deckt solche Fälle ab, wo üblicherweise ein Teil der produzierten Ware - einschließlich eines ergänzenden Sortiments - am Ort der Herstellung verkauft wird. (Als Beispiele mögen hier die Gardinenfabrik oder der Steinmetzbetrieb dienen.)

Nicht erfasst jedoch von der Ausnahmeregelung nach Festsetzung Nr.3.1, Satz 3 werden - gemäß Festsetzung Nr.3.1, Satz 4 - nahrungs- und genussmittelerzeugende Betriebe; dem gemäß kommt also das Verfahrensgebiet zum Beispiel als Standort für den Backwarenverkauf einer Bäckerei nicht in Betracht, da diese Betriebsart den zentrentypischen Einzelhandel verkörpert und im Gewerbegebiet als zentrenchädigend angesehen werden muss, damit unerwünscht ist und ausgeschlossen wird.

Die Zulässigkeit anderer Nutzungen, die nicht dem produzierenden Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen im engeren Sinne zuzuordnen, jedoch nach §8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1977 bzw. BauNVO 1962) ausnahmsweise zulässig sind - wie erstens Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und zweitens Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - wird nicht eingeschränkt. Diese Nutzungen treten nur vereinzelt auf und führen nicht zu einer systematischen Verdrängung der gewerblichen Nutzungen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.2 dient dem Erhalt und der Weiterentwicklung von Gewerbeflächen für Produktion und Handwerk sowie Dienstleistungen für Produktion und Handwerk, folgt damit also der Intention des B-Planes 13/85, wonach die Sicherung einer *arbeitsplatzintensiven gewerblichen Nutzung* (siehe Begründung zum B-Plan 13/85, Seite 6, 3. Textblock) erklärtes Planungsziel ist.

Der Ausschluss von Prostitutionsbetrieben - ebenfalls gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.2 - ist durch aktuelle Planungen begründet (siehe Ratsbeschluss vom 25. Juni 2008 gemäß Vorlage 1112/ 2008/ 5 - „Ausweisung eines neuen Standortes für den Straßenstrich und Erweiterung des Sperrbezirks“), wonach auf einer Fläche jenseits (östlich) der Gladbecker Straße (also in nächster Nähe zum Plangebiet gelegen) die Duldung eines „Straßenstrichs“ vorgesehen ist. Zur Vermeidung eines „Überschwappens“ dieser Nutzung in das Plangebiet und zur Unterbindung der Etablierung eines „Rotlichtmilieus“ in den Gewerbegebieten westlich der Gladbecker Straße sind hier Prostitutionsbetriebe ausgeschlossen. Dies entspricht inhaltlich vollkommen der bisherigen planerischen Konzeption. Prostitutionsbetriebe sind bislang nicht vorhanden und sollen sich auch künftig nicht ansiedeln können.

Die immissionsschutzbezogene Einschränkung der zulässigen Nutzung (textliche Festsetzung Nr.1) gilt weiterhin auch in den Gewerbegebieten GE 1.1, GE 1.2, GE 2.1 bis GE 2.12 sowie GE 3.1 bis GE 3.3.

2. Hinweise

Altlast-Verdachtsflächen

Die Hinweise werden um eine Ziffer 3 ergänzt, da zwischenzeitlich ermittelt wurde, dass sich innerhalb des Verfahrensgebietes sieben im Altlasten-Kataster der Stadt Essen enthaltene Altlast-Verdachtsflächen befinden. Für diese wurden Sachverhaltsermittlungen vorgenommen und Gefährdungsprognosen erstellt.

Danach können die sieben Flächen in zwei Kategorien eingeteilt werden. Es wird unterschieden – erstens - in Flächen, die mit einem textlichen Hinweis in den B-Plan zu übernehmen sind und - zweitens – in Flächen, die ohne einen textlichen Hinweis in den B-Plan zu übernehmen sind.

Zu der ersten Kategorie gehören folgende fünf Flächen: erstens, die Fläche „Ehemalige Maschinenbau AG Union“ (Kataster-Nr. 03/3.06), zweitens, die Fläche „Chemische Fabrik Universal Chemie Otto Stenzel (Kataster-Nr. 03/3.18), drittens, die Fläche „Pumpen- und Maschinenbau Abel GmbH und Co“ (Kataster-Nr. 03/3.20, viertens, die Fläche „Ehemalige Betriebstankstelle der Spedition Schulte-Oversohl (Kataster-Nr. 03/5.13) und fünftens, die Fläche „Ehemalige Betriebstankstelle Abel GmbH (Kataster-Nr. 03/5.14).

Zu der zweiten Kategorie gehören die Fläche „Anschlussgleis zum Lager- und Fabrikgebäude (Kataster-Nr. 03/3.16) und die Fläche „Ehemalige Betriebstankstelle Continental AG“ (Kataster-Nr. 1.669).

Vollständigkeitshalber sei noch erwähnt, dass sich zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teiländerungsbereich die Altlast-Verdachtsflächen „Ehemalige Kläranlage und Schlammfelder Gladbecker Straße“ (Kataster-Nr. 25/2.09) sowie „Verfüllung“ (Kataster-Nr. 6.613) befinden.

Für die im Altlasten-Kataster der Stadt Essen aufgeführten Flächen mit den Nummern 03/3.06, 03/3.18, 03/3.20, 03/5.13 sowie 03/5.14 ist im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren wegen möglicher Bodenbelastungen mit entsprechenden Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterlicher Begleitung, Bodenaustausch/ -auftrag) zu rechnen.

Grundwassernutzung

Das Grundwasser im gesamten Verfahrensgebiet weist Spuren von Schadstoffen auf, die ihren Ursprung außerhalb des Verfahrensgebietes haben. Wenn auch der Schadstoffgehalt gering ist und hierdurch keine Gefahr im Hinblick auf die aktuelle bzw. geplante Nutzung ausgeht, wird aus Vorsorgegründen der Hinweis Ziffer 4 in den Plan aufgenommen, wonach die Grundwassernutzung zu Brauch- und Trinkwasserzwecken im Verfahrensgebiet unterbleiben sollte.

V. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Die Nutzungseinschränkung des Baugebietes durch den Ausschluss des Einzelhandels greift in die Eigentumsrechte des Grundbesitzers ein.

In der Abwägung der Belange setzt sich - gegenüber dem privaten Interesse der weiteren uneingeschränkten Grundstücksnutzung - das öffentliche Interesse an der Steuerung der Einzelhandelsansiedlung und am Schutz vorhandener Gewerbegebiete durch, mit den Zielen, erstens die gewachsenen Zentren zu stärken und zweitens vorhandene Gewerbeflächen einer entsprechenden Nutzung zuzuführen.

Der Entwicklung eines städtebaulichen Missstandes wird somit vorgebeugt.

Da früher bestehende Baurechte nicht ausgeschöpft wurden, ist die Nutzungseinschränkung entschädigungslos möglich. Sie ist erforderlich, um die Ziele des „Masterplanes Einzelhandel“ umzusetzen, womit eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und im Sinne der Belange der Wirtschaft eine nachfrageangepasste flexible Verfügbarkeit von Reserveflächen für das produzierende Gewerbe und für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe erreicht werden soll.

Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe an der Siegisfeldstraße 6 (Haushaltswaren, Restposten) und an der Riedingerstraße 7 (Rundfunk, Medienelektronik), beide im GE 3.1-Gebiet gelegen (Gemarkung Essen, Flur 4, Flurstück 315 bzw. Flurstück 257), werden auf den sogenannten passiven Bestandsschutz reduziert. Das bedeutet, dass die Nutzung im genehmigten Rahmen weiterhin ausgeübt werden kann, jedoch Erweiterungen ausgeschlossen sind, da diese die städtebauliche Zielsetzung „Schutz der benachbarten Zentren und Nahversorgungsbereiche“ beeinträchtigen würden. Erweiterungsabsichten des Geschäfts sind nicht bekannt.

Die Planung ist grundsätzlich umweltverträglich. Das gilt, weil - erstens - durch die Planänderung die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und - zweitens - keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes (gemäß §1 Abs.6 Nr.7 BauGB) bestehen.

VI. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.13/85 „Bamlerstraße/ Hilgerstraße“ gelten - bezogen auf den Änderungsbereich - entgegenstehende, früher getroffene Regelungen als aufgehoben.

VII. Kosten

Es entstehen keinerlei Kosten für den städtischen Haushalt.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich für
Planen und Bauen

Thomas Franke
Amtsleiter

Hans – Jürgen Best
Geschäftsbereichsvorstand