

Bebauungsplan Nr. 3/15 „Westlich Schalker Straße“

Stadtbezirk: VI
Stadtteil: Katernberg

Begründung*

vom: 16.11.2015

Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



**STADT
ESSEN**

Inhalt:

I.	Räumlicher Geltungsbereich	4
II.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	5
1.	Anlass der Planung	5
2.	Entwicklungsziele	5
III.	Planverfahren	7
IV.	Planungsrechtliche Situation	8
1.	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	8
2.	Bebauungspläne	8
3.	Veränderungssperre	8
4.	Fachplanungen	8
5.	Sonstige Planungen	8
V.	Bestandsbeschreibung	9
1.	Städtebauliche Situation	9
2.	Denkmalschutz	9
3.	Verkehr	9
4.	Technische Infrastruktur	9
4.1.	Entwässerung	9
4.2.	Versorgung	9
5.	Natur, Landschaft und Artenschutz	9
6.	Klima und Lufthygiene	9
7.	Bergbau	10
8.	Immissionen	10
8.1.	Lärm	10
VI.	Städtebauliches Konzept	11
1.	Variantenuntersuchung	11
2.	Entwurfsbeschreibung	11
3.	Auswirkungen der Planung	11

VII. Planinhalt	12
1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1–3 BauGB)	12
1.1. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB)	12
1.2. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	12
2. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	12
2.1. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)	12
VIII. Städtebauliche Kenndaten	13
IX. Umweltauswirkungen	14
X. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	15
XI. Bodenordnung	16
XII. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)	17
XIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	18
XIV. Kosten und Finanzierung	19

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird in etwa begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze des Grundstücks Schalker Straße 23-25,
- im Osten durch die Schalker Straße,
- im Süden durch die Trasse der ehem. Zollvereinbahn und
- im Westen durch den Katernberger Bach

Die Abgrenzung des Plangebietes ist in der Abbildung 1 dargestellt.

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

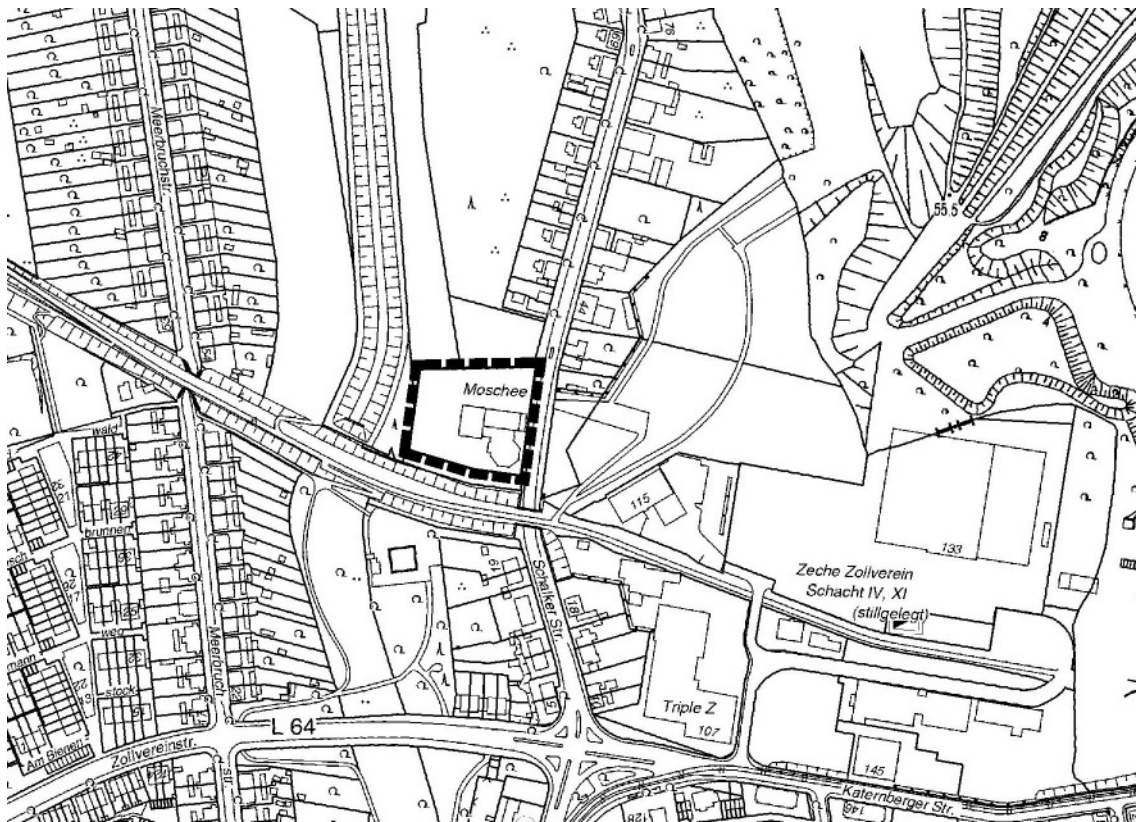


Abb. 1

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

1. Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel / Autohandel

Der nicht zentrenrelevante Einzelhandel kann negative Folgen für die gewachsene Stadtstruktur haben. Ein Gebiet, das bislang vorwiegend dem Wohnen und einer religiösen oder kulturellen Einrichtung dient, kann durch erstmals eindringende Autohandelsbetriebe Schaden nehmen. Für das Plangebiet sind 2012 und 2013 solche Anträge eingegangen, die mit dem vorhandenen Planungsrecht nicht verhindert werden können.

2. Zentrenrelevanter Einzelhandel

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.

Der Bereich Schalker Straße 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 16.09.2010 den Allgemeinen Aufstellungsbeschluss für den Bereich „Schalker Straße/nördlich ehem. Zollvereinbahn“.

Der Bereich liegt ca. 700 m nördlich des C-Zentrums, Stadtteilzentrum Katernberg und somit außerhalb der gewachsenen Versorgungsbereiche. Der Standort ist deshalb in Bezug auf den Einzelhandel als siedlungs-räumlich nicht integriert einzustufen.

Es gab bisher mehrfach Anfragen/Anträge zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters in der Schalker Straße. Die Schalker Straße ist die direkte Verbindung nach Gelsenkirchen, auf der vor allem Autokunden bedient werden könnten. Eine unterversorgte Mantelbevölkerung um die Schalker Straße, die den Betrieb eines Nahversorgers ohne Schädigung der zentralen Versorgungsbereiche ermöglicht, existiert nicht. Daher steht eine zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung den Zielen und Inhalten des Masterplanes Einzelhandel mit seiner zentral-räumlichen Gliederung entgegen.

Mit dem bestehenden Planungsrecht kann dieser Entwicklung nur unzureichend begegnet werden.

2. Entwicklungsziele

Das Plangebiet und seine Umgebung ist vorwiegend durch Wohnnutzung und eine kirchliche/kulturelle Einrichtung geprägt.

Nutzungen, die städtebaulich unverträglich sind und sich negativ auf das Wohngebiet und dessen Umfeld, das von Arbeitersiedlungshäusern und einer Moschee geprägt wird, auswirken können, wie z. B. Autohandel, Vergnügungstätten und Prostitutionsbetriebe, sollen daher ausgeschlossen werden.

Die homogene Bebauung des Gebietes würde durch den Autohandel, der meist zu einem desolaten Erscheinungsbild beiträgt, beeinträchtigt. Auch würden Werkstattbetrieb und Probefahrten zu erhöhten Immissionen führen.

Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben können für das Plangebiet unerwünschte Trading-Down Effekte durch Verdrängungsprozesse oder Verzerrung des Boden-/Mietpreisgefüges auftreten. Zudem kann es zu Problemen bei der städtebaulichen Integration solcher Stätten und Störungen des Ortsbildes kommen, so dass mit der generellen Unzulässigkeit derartiger Nutzungen dem Schutzanspruch der Bevölkerung Rechnung getragen wird. Die Würde des Ortes der Religionsausübung soll vor diesen Nutzungen geschützt werden.

In einem ersten Bebauungsplan soll das Türkisch-islamische Kulturzentrum planungsrechtlich gesichert werden. Die anderen o. g. Nutzungen wären dann in diesem Bereich nicht zulässig.

III. Planverfahren

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung. Sie können in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Planung ist eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“, zu denen auch die Überplanung besiedelter Bereiche gehört, mit der der Zweck verfolgt wird, vorhandene städtebauliche Strukturen bauplanungsrechtlich zu sichern oder für sie nur in wenigen Beziehungen die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitsregelungen zu ändern. Auch die Änderung oder Beschränkung von Nutzungen kann zu den „anderen Maßnahmen der Innenentwicklung“ gezählt werden.

Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000qm. Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten vor.

Damit liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor.

Im vorliegenden Verfahren soll von folgenden Verfahrenserleichterungen gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB Gebrauch gemacht werden:

- Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Keine Durchführung einer Umweltprüfung und keine Erstellung eines Umweltberichtes
- Nichtanwendung der Eingriffsregelung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen

Wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen, ist der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 BauGB gleichwohl die Gelegenheit zu geben, sich über die Planung und ihre wesentlichen Auswirkungen zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern. Dazu wurde die Planung in der Zeit vom 31.08.2015 bis 11.09.2015 ausgestellt, Ort und Zeitraum der Ausstellung wurden ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde außerdem darüber informiert, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

Im Übrigen war das Plangebiet Gegenstand des Bebauungsplanes „Schalker Straße/nördlich ehem. Zollvereinbahn“, der in der Zeit vom 13.04.2015 bis 13.05.2015 öffentlich auslag und zu dem am 24.03.2015 die Träger öffentlicher Belange beteiligt wurden. Die Ergebnisse der dortigen TÖB-Beteiligung sind bereits in dieses Verfahren eingeflossen.

IV. Planungsrechtliche Situation

1. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

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

Der RFNP stellt in seinem regionalplanerischen Teil für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“, „Regionalen Grünzug“ und „Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE)“ dar. Auf bauleitplanerischer Ebene stellt der RFNP „Grünfläche“ dar.

2. Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt kein Planungsrecht im Sinne des § 30 (1) BauGB vor. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung hat am 16.09.2010 beschlossen, für den Bereich „Schalker Straße/nördlich ehem. Zollvereinbahn“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

3. Veränderungssperre

Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 27.11.2013 für den Bereich Schalker Straße 23 eine Veränderungssperre erlassen.

4. Fachplanungen

Landschaftsplan

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

5. Sonstige Planungen

Masterplan Einzelhandel

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

V. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Essen, nordöstlich im Stadtteil Katernberg. Derzeit ist das Plangebiet mit der Fatih-Moschee bebaut.

Neben der Moschee mit Versammlungsraum wird hier auch ein kleinflächiger Lebensmittelmarkt (im Jahr 2002 auf 110 m² erweitert) betrieben.

Südlich des Plangebietes verläuft auf der ehemaligen Trasse der Zollvereinbahn ein Fuß- und Radweg, der über eine Grün- und Freifläche an die Schalker Straße angebunden ist. Westlich des Plangebietes verläuft der Katernberger Bach, der zurzeit renaturiert wird. Östlich des Plangebietes, auf Gelsenkirchener Stadtgebiet befinden sich die Trabrennbahn und der Revierpark Nienhausen.

2. Denkmalschutz

Im Bereich des Plangebietes befinden sich nach Auswertung der derzeit vorliegenden Unterlagen keine denkmalgeschützten Gebäude oder Bodendenkmale. Südlich an den Bereich grenzt das Baudenkmal „Zeche Zollverein – Schacht 4/5/11 Triple Z“. Das äußere Erscheinungsbild des Schachtes 4/5/11 wird nicht negativ beeinträchtigt.

3. Verkehr

Das Plangebiet ist für den motorisierten Verkehr über die Schalker Straße an das städtische Straßenverkehrsnetz angebunden. Das überregionale Verkehrsnetz ist in nördlicher Richtung ebenfalls über die Schalker Straße zu erreichen. Sie ist als Zubringer zur A 42 aber auch stark frequentiert.

Mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über die Haltestelle Nienhuser Busch der Straßenbahnlinie 107 und der Buslinie 173 zu erreichen.

Eine wichtige regionale Radroute, die auch Bestandteil des Hauptroutennetzes für den Radverkehr der Stadt Essen ist, führt – über die Trasse der ehemaligen Zollvereinbahn – südlich am Plangebiet vorbei.

4. Technische Infrastruktur

4.1. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes ist kanaltechnisch gesichert.

4.2. Versorgung

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

5. Natur, Landschaft und Artenschutz

Die unbebauten Flächen des Plangebietes sind überwiegend versiegelt und werden als Parkplatz genutzt.

6. Klima und Lufthygiene

In der synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Stadt Essen, Stand Dezember 2002, ist für den Planbereich der Klimatop „Stadttrandklima“ ausgewiesen. Die überwiegend locker bebauten und gut durchgrüntes Wohnsiedlungen bewirken nur schwache Wärmein-

seln, einen guten Luftaustausch und meist gute Bioklimate. Aufgrund der günstigen lokal-klimatischen Ausprägung gelten Stadtklimatope als wohnklimatische Gunsträume. In der Planungshinweiskarte der Klimaanalyse Essen ist der Planbereich der Raumkategorie „Lastraum der Stadtrandbebauung, Sanierungszone III“ zugeordnet. Die Sanierungszone III weist den geringsten Handlungsbedarf auf. Planerisches Handeln ist hier im Wesentlichen als Optimierung der bestehenden Situation und als Planungsvorgabe zur Vermeidung negativer klimatischer Auswirkungen zu verstehen.

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet, Teilgebiet Ruhrgebiet West und hier innerhalb der zusammenhängenden, großräumigen Umweltzone Ruhrgebiet, in der ein Fahrverbot für alle Fahrzeuge ohne die benötigte Plakette bzw. ohne eine Ausnahmegenehmigung besteht.

Hinsichtlich Kfz-bedingter Luftschadstoffe sind der Planbereich und das nähere Umfeld bislang unauffällig.

7. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zollverein III“ sowie über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Zollverein III“ ist die E.ON SE, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen.

Ferner liegt das Plangebiet über dem Bewilligungsfeld „Elimens“. Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schulstraße 11 in 46519 Alpen.

In den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes heute noch einwirkungsrelevanter tages-/oberflächennaher Bergbau nicht dokumentiert. Der hier in „Tiefen“ Bereichen umgegangene Steinkohlenbergbau wirkt nach allgemeiner Lehrmeinung heute nicht mehr schädigend auf die Tagesoberfläche ein.

Das Plangebiet grenzt von Norden her an die „Gleisanlage Zollverein/Nordstern“.

In der gesamten Fläche der o. a. Eisenbahntrasse endete die Bergaufsicht im Juli 1997 vollständig.

8. Immissionen

8.1. Lärm

Das Plangebiet liegt, bedingt durch die Schalker Straße, im Einwirkungsbereich verkehrlicher Lärmquellen.

Da der Bebauungsplan nur eine vorhandene kirchliche Einrichtung bauplanungsrechtlich sichert und keine weiteren Baurechte festsetzt, ergibt sich kein Regelungsbedarf. Fragen des Immissionsschutzes können im nachgeordneten Verfahren berücksichtigt werden.

Lärmbelästigungen seitens der Moschee (z. B. Muezzin-Rufe) sind bisher nicht aktenkundig.

VI. Städtebauliches Konzept

1. Variantenuntersuchung

Auf Grund der Zielsetzung des Bebauungsplanes, im Plangebiet die Moschee planungsrechtlich zu sichern, ergeben sich keine weitergehenden städtebaulichen Konzeptionen oder alternative Nutzungsüberlegungen.

2. Entwurfsbeschreibung

Die 2001 eröffnete Fatih-Moschee soll planungsrechtlich gesichert werden.

3. Auswirkungen der Planung

Vorhandene, genehmigte Nutzungen sind im Bestand geschützt, hier der Lebensmittelmarkt. Ein Eingriff in ausgeübte Nutzungen findet nicht statt, allerdings geht die Zulässigkeit der Einzelhandelsnutzung mit dem bestehenden Betrieb unter. Weitere Erweiterungsabsichten (2002 bereits erweitert) sind nicht bekannt.

Mit der Festsetzung wird dem Lebensmittelmarkt die Möglichkeit genommen zu expandieren. Allerdings wird dies dadurch gerechtfertigt, dass die Ausübung religiöser Zeremonien und Besinnungsfeiern mit dem, durch den Lebensmittelhandel verursachten Besucherstrom, Warenlieferungsverkehr sowie Kundenverkehr in Konflikt steht. Bei einer Expansion des Lebensmittelhandels könnte die Religionsausübung der Gläubigen wesentlich gestört werden.

VII. Planinhalt

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

1.1. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB)

Dem Ziel der Planung entsprechend, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der Moschee zu schaffen, wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Moschee“ festgesetzt. Moschee und untergeordnete Nebenräume wie Gemein-
desaal, Wohnraum für Moschee-Personal u. ä. sind zulässig.

Anderweitige Nutzung, wie z. B. die beantragte Nutzung als Autohandel sowie Vergnü-
gungsstätten und Prostitutionsbetriebe sind bedingt durch diese Festsetzung nicht zulässig.

1.2. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird ausschließlich durch Baugrenzen definiert. Hierbei umfassen die Baugrenzen das Bestandsgebäude in einem Abstand von ca. 1 m, um ggfls. geringfügige Umbauten zu ermöglichen.

2. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

2.1. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Das gesamte Verfahrensgebiet ist daher gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als „Fläche, unter der der Bergbau umgeht“ gekennzeichnet.

VIII. Städtebauliche Kenndaten

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,49 ha.

IX. Umweltauswirkungen

Da das Planverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt wird, ist für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet. Das Verfahren wäre ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Gleiches gilt, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Das ist hier nicht der Fall.

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

X. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Die Nutzungseinschränkung des Baugebietes greift in die Eigentumsrechte der Grundbesitzer ein.

In der Abwägung der Belange setzt sich – gegenüber dem privaten Interesse der weiteren uneingeschränkten Grundstücksnutzung – das öffentliche Interesse an der Sicherung des Moschee-Standortes und damit auch am Ausschluss von Einzelhandel und Autohandelsbetrieben durch.

Der Entwicklung eines städtebaulichen Missstandes wird somit vorgebeugt.

Bestehende genehmigte Nutzungen sind bestandsgeschützt.

Das Moschee-Grundstück dient im Kern der ungestörten Religionsausübung. Andere Nutzungen dienen diesem Zwecke nicht. Im Gegenteil bringt gerade der mit Fahrzeugbewegungen, Türeinschlagen etc. einhergehende Autohandel sowie auch der durch den Einzelhandel veranlasste Kundenverkehr Lärmentwicklungen mit sich, die der ungestörten Religionsausübung entgegenstehen.

Vor diesem Hintergrund tritt das rein private Interesse an einer Nutzungsausweitung des bestehenden Gewerbes hinter dem Interesse der Gläubigen an ihrer Religionsausübung zurück.

XI. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

XII. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt, im Rahmen einer abweichenden Konkretisierung. Diese ist hier möglich, weil die Größe des betroffenen Plangebietes weit unterhalb der Darstellungsschwelle des RFNP liegt und die Funktion und Wertigkeit des betroffenen Freiraum- und Agrarbereichs erhalten bleibt.

XIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Für das Plangebiet bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

XIV. Kosten und Finanzierung

Es entstehen keine Kosten für den städtischen Haushalt.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

gez. Graf

Ronald Graf
Amtsleiter

Geschäftsbereich
6B-Planen

gez. Best

Hans-Jürgen Best
Stadtdirektor
Geschäftsbereichsvorstand