

Bebauungsplan Nr. 6/08 **„Karolingerstraße / Katzenbruchstraße“**

Stadtbezirk: V

Stadtteil: Altenessen

Begründung

Fassung vom 10. Februar 2009

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

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



Inhalt:

I. Räumlicher Geltungsbereich	4
II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	5
1. Anlass der Planung	5
2. Entwicklungsziele	7
III. Planungsrechtliche Situation	8
1. Landes- und Regionalplanung	8
2. Flächennutzungsplan (FNP)	8
3. Bebauungspläne	8
4. Veränderungssperre	8
IV. Bestandsbeschreibung	9
1. Städtebauliche Situation	9
2. Verkehr	9
3. Entwässerung	9
4. Technische Versorgungsinfrastruktur	9
5. Natur und Landschaft	9
6. Immissionsschutz	10
7. Bodenverunreinigungen.	10
V. Städtebauliches Konzept	10
1. Konzept / Varianten	10
2. Auswirkungen der Planung	10
VI. Planinhalte	11

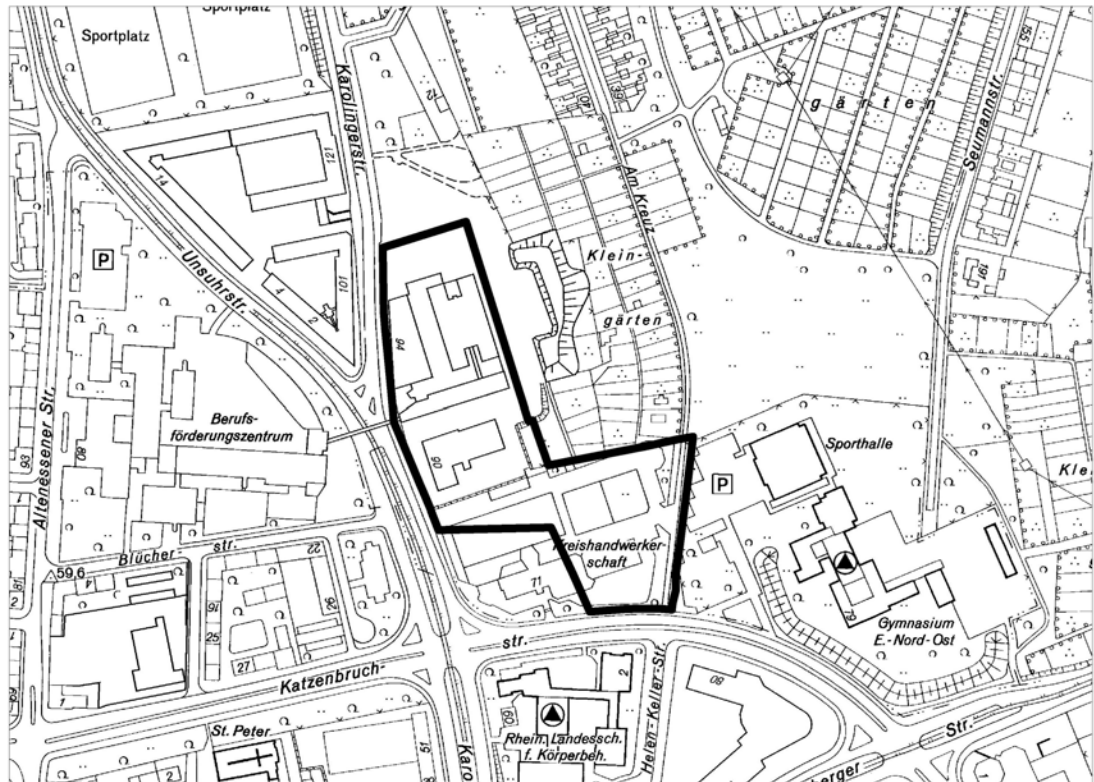
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	11
2. Hinweis	13
VII. Städtebauliche Kenndaten	14
VIII. Umweltbelange	14
IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	14
X. Bodenordnung	15
XI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	15
XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	15
XIII. Kosten und Finanzierung	15

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 2,9 ha große Plangebiet liegt im Süden von Altenessen, ca. 1,8 km nördlich des Stadtkerns und wird in etwa begrenzt durch

- das Grundstück des ComIn im Norden,
- die Kleingartenanlage Am Kreuz im Osten,
- das Grundstück der Kreishandwerkerschaft im Süden und
- die Karolingerstraße im Westen.

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



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Die Entwicklung der letzten Jahrzehnte im Einzelhandelssektor macht eine qualitative Neubewertung von Standortfaktoren für Einzelhandelsansiedlungen deutlich. Dies hat ein stetig wachsendes, sekundäres Einzelhandelsnetz außerhalb der traditionellen, integrierten Versorgungslagen zufolge. Verantwortlich hierfür sind in erster Linie Aspekte der Flächenverfügbarkeit, betriebswirtschaftliche Faktoren (v.a. die Grundstückskosten) sowie die verkehrliche Erreichbarkeit. Diese Entwicklungstendenzen haben schädliche Auswirkungen auf die für die Versorgung der Bevölkerung wichtigen Stadt(teil)zentren.

Der im November 2006 vom Rat der Stadt Essen beschlossene Masterplan Einzelhandel trifft zur o.g. Problemstellung folgende Aussagen:

„Das Zusammenspiel von Stadtentwicklung und Einzelhandel hat durch Änderungen der Ansprüche sowie des Einkaufsverhaltens der Konsumenten und des darauf abgestimmten, durchaus auch autonomen Handelns des Einzelhandels, Veränderungen erfahren.

Die gesellschaftliche Aufgabe des Einzelhandels, die Bevölkerung entsprechend der räumlichen Funktion (Ober-, Mittel- und Unterzentrum bzw. Nahversorgungsbereich) mehr oder weniger qualifiziert zu versorgen, wird durch die neuen Einzelhandelsagglomerationen an nicht integrierten Standorten geschwächt, noch dazu mit negativen städtebaulichen Wirkungen sowie der Verdrängung z.B. der gewerblichen Nutzung aus den Gewerbegebieten.

Der Einzelhandel nutzt die hohe Mobilitätsbereitschaft des Konsumenten und bietet an neuen Standorten ein multifunktionales Einkaufserlebnis, was zu Lasten der städtebaulichen Entwicklung sowie der Nahversorgung geht und insbesondere immobile Bevölkerungsgruppen benachteiligt.

Die Suburbanisierung der Handelsstandorte trägt zur Auflösung der bestehenden städtischen Handels- und Zentrenstrukturen bei. Darüber hinaus gefährdet sie stadtzentrenbezogene Entwicklungskonzepte bzw. die Rentabilität von Investitionen der öffentlichen Hand und der privaten Wirtschaft. Die fehlende wirtschaftliche Perspektive führt zum Rückzug weiterer Einzelhandelsunternehmen aus den Zentren.“

Der Verwaltung liegt eine Bauvoranfrage für den Neubau eines SB-Lebensmittelmarktes im Bereich Karolingerstraße vor. Auch für die Zukunft ist mit weiteren Anfragen zu rechnen. Das Plangebiet befindet sich ca. 1,8 km nördlich der Essener Innenstadt, ca. 1,5 km südwestlich des Stadtteilzentrums Stoppenberg, ca. 1,4 km südöstlich des Nahversorgungszentrums Bäuminghausstraße sowie ca. 1,5 km südlich des Nahversorgungszentrums Bahnhof Altenessen und somit außerhalb der gewachse-

nen Versorgungsbereiche. Im Bezug auf Einzelhandel ist diese Ortslage als städtebaulich nicht integriert einzustufen.

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 Zentralen Versorgungsbereiche beschränken soll. Folglich sind zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen an nicht integrierten Standorten – auch in Gewerbegebieten – nach Möglichkeit zu verhindern.

Im Plangebiet besteht kein Planungsrecht durch rechtskräftige Bebauungspläne. Daher richtet sich die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach den Regelungen zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB. Fügt sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist die Erschließung gesichert, ist das Vorhaben grundsätzlich zulässig. Entspricht ein unbeplantes Gebiet einer bestimmten Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung, sind die dortigen Zulässigkeitskriterien hinsichtlich der Nutzungsart wie in Gebieten mit Bebauungsplan anzuwenden. Insofern sind auch z. B. Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, soweit sie die Grenze der Großflächigkeit nicht überschreiten, unter Berücksichtigung von § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB grundsätzlich zulässig.

Eine Abwehr von ähnlichen, neuen Bauanträgen gemäß § 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.

Ergänzend zu den benachbarten zentralen Versorgungsbereichen befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet (insbesondere die Einzelhandelsagglomeration Ecke Katzenbruchstraße / Stoppenberger Straße) ausreichend nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe, sodass die Nahversorgung der Wohnbevölkerung gesichert ist.

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 einheitlichen Sortimentsliste im Westlichen Ruhrgebiet und Düsseldorf, zugleich „Essener Liste“ 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.

2. Entwicklungsziele

Im Hinblick auf die in II.1 aufgeführte Thematik verfolgt der Bebauungsplan die Erhaltung und Sicherung 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.

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.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes mit Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2a BauGB greift nicht in Gebieten, in denen Baurecht über einen Bebauungsplan besteht.

Insofern werden die Bereiche der rechtskräftigen Bauleitpläne

- Durchführungsplan Nr. 157 „Viehofer Straße / Blücherstraße / Karolingerstraße / Beisingstraße“ sowie

- Bebauungsplan Nr. 5/93 „Wohngebiet Karolingerstraße / Unsuhrstraße“

nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens behandelt und vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgegrenzt.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

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

Der am 15.12.1999 in Kraft getretene Gebietsentwicklungsplan (GEP) stellt ebenso wie der in Aufstellung befindliche Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) für das Plangebiet einen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im südöstlichen Teil eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Besondere Bildungseinrichtung“ dar. Im weiteren Geltungsbereich stellt der FNP eine „Allgemeine Grün- und Freifläche“ dar. Der in Aufstellung befindliche RFNP stellt für den gesamten Geltungsbereich eine Sonderbaufläche „Hochschule, Bildung, Forschung“ dar.

Die Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplans sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar.

3. Bebauungspläne

Für den Bereich des Plangebietes bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

4. Veränderungssperre

Im Plangebiet wurde vorsorglich für das Grundstück Karolingerstraße 90 eine Veränderungssperre gemäß §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 BauGB erlassen, die am 05.04.2008 in Kraft trat.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in einer Übergangssituation zwischen dem Essener Stadtkern und Altenessen. Der Siedlungsbereich ist sehr heterogen strukturiert und kann nicht eindeutig einem Baugebietstyp gemäß Baunutzungsverordnung zugeordnet werden. Vielmehr handelt es sich um eine Nutzungsmischung mit Wohnbebauung, Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben sowie öffentlichen Einrichtungen, wobei besonders Bildungseinrichtungen (Gymnasium, Schule für Körperbehinderte, Sonderschule, Bildungspark ehemals Berufsförderungszentrum) das unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Umfeld prägen. Im Plangebiet selber befinden sich die Kreishandwerkerschaft, ein Kfz-Händler sowie das Essener Kompetenzzentrum für Kommunikation und Informationstechnologie ComIn.

2. Verkehr

Das Plangebiet ist über die Karolingerstraße und Katzenbruchstraße mit direkter Anbindung an die B 224 an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Das Fernstraßennetz ist über die Anschlüsse zur A 40 (ca. 2,5 km Entfernung) und A 42 (ca. 4 km Entfernung) zu erreichen.

Der öffentliche Nahverkehr bedient das Plangebiet mit der Straßenbahnlinie 106.

3. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes ist kanaltechnisch durch eine vorhandene Mischwasserkanalisation in der Karolingerstraße 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 relativ stark versiegelt; große Gebäudekörper, versiegelte Hofflächen und Parkplätze prägen das Bild. Nördlich des Plangebiets befindet sich eine kleine Grünfläche und westlich grenzt ein Kleingartengebiet an.

6. Immissionsschutz

Durch die Lage an der Straßenbahnlinie und den relativ stark befahrenen Straßen Karolingerstraße und Katzenbruchstraße ist das Plangebiet in weiten Teilen Lärmimmissionen ausgesetzt.

7. Bodenverunreinigungen.

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich die Altlastenverdachtsfläche

25/3.10 ehem. Schraubenfabrik Karolingerstraße Fa. Brune & Kappesser

Für diese Fläche wurde eine Sachverhaltsermittlung vorgenommen und eine Gefährdungsprognose erstellt (Stand 2008). Da der Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB nur die Zulässigkeiten bestimmter Arten der baulichen Nutzung zum Erhalt und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche regelt, ergibt sich kein Regelungsbedarf. Die Altlastenverdachtsfläche wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

V. Städtebauliches Konzept

1. Konzept / Varianten

Auf Grund der ausschließlichen Zielsetzung des Bebauungsplanes, im Plangebiet Einzelhandelsnutzungen 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 Einzelhandelsnutzungen sind zukünftig Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen, die derzeit möglicherweise zulässig und genehmigungsfähig wären. Insbesondere der Schutz der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche erfordert die Einschränkung bestehender Nutzungsrechte.

VI. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Allgemeines

Grundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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 zentrenrelevanten Hauptsortimenten

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 sog. Essener Liste (gemäß Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen vom September 2006, siehe Sortimentsliste auf den Seiten 45/ 46) gleichlautend mit der Sortimentsliste für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf:

- (Schnitt-)Blumen
- Bekleidung/Lederwaren/Schuhe
- Bücher
- Drogerie, Kosmetik
(Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel; Wasch- und Putzmittel)
- Foto/Video/Optik/Akkustik
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haushaltswaren, Elektrokleingeräte

- Haus- und Heimtextilien
(Haus-, Heimtextilien, Stoffe; Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle; Gardinen und Zubehör)
- Kunstgewerbe/Bilder
- Medien
(Unterhaltungselektronik; Tonträger; Computer und Kommunikationselektronik)
- Musikalienhandel
- Nahrungs- und Genussmittel
- Nähmaschinen
- Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
- Pharmazeutika, Reformwaren
- Sanitätswaren
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sport- und Freizeitartikel
(einschließlich Sportgeräte, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör)
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
- Uhren/Schmuck
- Waffen, Jagdbedarf
- Zeitungen, Zeitschriften

Mit dem Ausschluss dieser Sortimente im Plangebiet sollen die angrenzenden zentralen Versorgungsbereiche, v.a. das Stadtteilzentrum Stoppenberg sowie die Nahversorgungszentren Bäuminghausstraße und Bahnhof Altenessen gestärkt werden.

1.2.2 Einschränkung der Nichtzulässigkeit

Ausnahmen von dieser grundsätzlichen Regelung sind in den Fällen zu treffen, in denen die zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 20 % der Einzelhandelsfläche an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes erfolgt, jedoch nur bis zur Grenze der Großflächigkeit, also bis 799 m². Das gilt nicht für nahrungs- und genussmittelerzeugende Betriebe.

Damit werden solche betrieblichen Sonderformen berücksichtigt, bei denen üblicherweise ein kleiner Teil der produzierten Ware (ggfls. einschließlich eines ergänzenden Sortimentes) am Ort der Herstellung verkauft wird (Werksverkauf).

Gleichbedeutend sind durch den generellen Ausschluss der zentrenrelevanten Sortimente im Plangebiet die nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Essener Liste zulässig; im Einzelnen sind dies, abschließend aufgezählt:

- baumarktspezifisches Kernsortiment
(Bad-, Sanitäreinrichtungen und -Zubehör; Bauelemente, Baustoffe; Beschläge, Eisenwaren; Fliesen; Installationsmaterial Heizungen, Öfen; Rolläden, Markisen; Werkzeuge, Farben, Lacke und Tapeten)
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Bodenbeläge, Teppiche
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Büromöbel- und Maschinen
- Elektro Großgeräte
- Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör
- gartencenterspezifisches Kernsortiment
(Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf); Gartenhäuser, -geräte; Pflanzen und -gefäße)
- Möbel, Küchen

Prinzipiell ist davon auszugehen, dass von nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels Sortimenten keine schädigenden Wirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen, sodass Einschränkungen nicht erforderlich sind, ihre spezifische Zulässigkeit richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB.

1.2.3 Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten

Der Bebauungsplan schränkt die Unzulässigkeit der zentrenrelevanten Sortimente insofern ein, als diese als Randsortimente zulässig sind, soweit sie nicht mehr als 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche ausmachen und die Grenze der Großflächigkeit nicht überschreiten. Die Ausnahme trägt der heutigen, häufig wechselnden Struktur der Randsortimente im Einzelhandel Rechnung. Durch die relative Obergrenze von 10 % soll sichergestellt werden, dass die zentrenrelevanten Randsortimente den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten dauerhaft deutlich untergeordnet bleiben und sich nicht zu einem eigenständigen Kundenmagneten entwickeln. Schädigende Auswirkungen auf die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche sind aufgrund der getroffenen Einschränkung nicht zu erwarten.

2. Hinweis

2.1 Verfahren nach § 9 Abs. 2a BauGB

Dieser Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB 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 ihrer Art der Nutzung nach, soweit der Bebauungsplan nicht einzelne Nutzungsarten ausschließt.

2.2 Altlasten

Innerhalb des Verfahrensgebietes befindet sich die Altlastenverdachtsfläche mit der Kataster Nr. 25/3.10: ehem. Schraubenfabrik Brune & Kappesser. Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch-, auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

VII. Städtebauliche Kenndaten

Das Verfahrensgebiet hat eine Größe von ca. 2,9 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 Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen greift in Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber anderen denkbaren, heute möglicherweise ebenfalls zulässigen Nutzungen werden die Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt. Gleichermaßen greift im Rahmen der Zulässigkeitsfestsetzungen der Bestandsschutz; Entwicklungen in Bezug auf die bestehenden Nutzungen sind möglich. Die Einschränkungen sind entschädigungslos möglich. Sie sind erforderlich in Bezug auf die Einschränkung des Einzelhandels, um die Ziele des Masterplanes Einzelhandel im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 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, 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.

X. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

XI. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes kommt nicht in Betracht, da der Bebauungsplan nach den Grundsätzen des § 9 Abs. 2a BauGB die nach § 34 BauGB bestehenden Baumöglichkeiten grundsätzlich bestehen lässt und nur teilweise einschränkt. Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

XIII. Kosten und Finanzierung

Es entstehen keine Kosten für den städtischen Haushalt.

Essen, den 2009

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Thomas Franke
Amtsleiter

Geschäftsbereich
Planen

Hans-Jürgen Best
Geschäftsbereichsvorstand