

# **Bebauungsplanentwurf Nr. 11/08 „Ludwig / Schürmannstraße“**

Stadtbezirk: II

Stadtteil: Bergerhausen

## **Begründung**

Fassung von Februar 2009

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

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:**

<b>I. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>5</b>
1. Anlass der Planung	5
2. Entwicklungsziele	7
<b>III. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>8</b>
1. Landes- und Regionalplanung	8
2. Flächennutzungsplan (FNP)	8
3. Bebauungspläne	8
4. Veränderungssperre	8
<b>IV. Bestandsbeschreibung</b>	<b>9</b>
1. Historie	9
2. Städtebauliche Situation	9
3. Verkehr	9
4. Infrastruktur, Entwässerung	10
5. Natur und Landschaft	10
6. Immissionsschutz	10
7. Bodenverunreinigungen.	11
<b>V. Städtebauliches Konzept</b>	<b>12</b>
1. Konzept / Varianten	12
2. Auswirkungen der Planung	12
<b>VI. Planinhalte</b>	<b>13</b>

---

<b>1. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>13</b>
1.1 Allgemeines	13
1.2 Art der baulichen Nutzung	13
<b>2. Hinweise</b>	<b>15</b>
<b>VII. Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>16</b>
<b>VIII. Umweltbelange</b>	<b>16</b>
<b>IX. Bodenordnung</b>	<b>16</b>
<b>X. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan</b>	<b>16</b>
<b>XI. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen</b>	<b>16</b>
<b>XII. Kosten und Finanzierung</b>	<b>17</b>

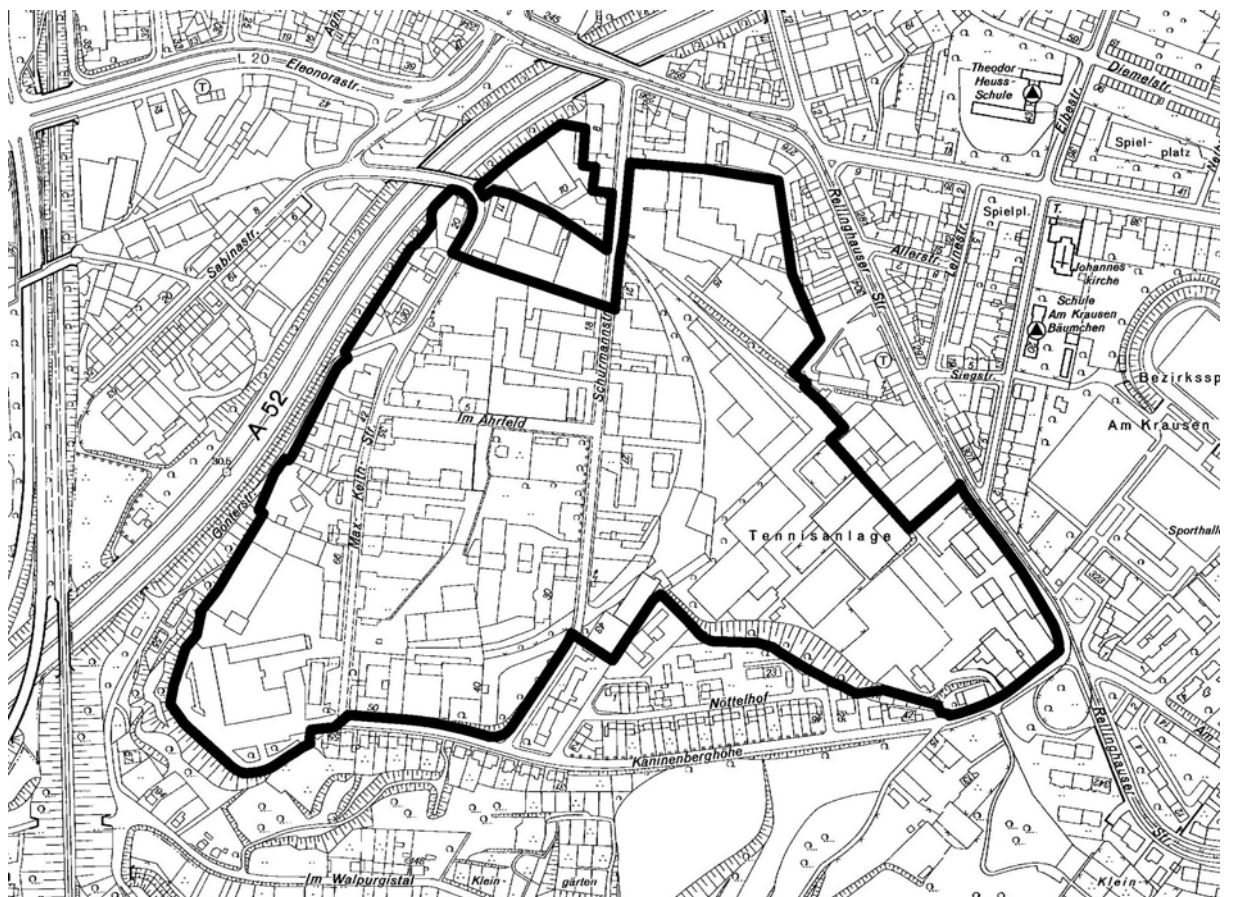
## I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ungefähr 24,8 Hektar große Plangebiet liegt am westlichen Rand des Stadtteils Bergerhausen, grenzt an den Stadtteil Rüttenscheid und wird in etwa begrenzt durch:

- die A52 im Westen und Nordwesten,
- die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Rellinghauser Str. im Norden und Nordosten,
- die Rellinghauser Str. im Südosten,
- die Straße Kaninenberghöhe sowie die nördlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Straße Nöttelhof im Süden.

Das Plangebiet ist durch die Schürmannstraße in zwei Bereiche geteilt.

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



Übersichtsplan (ohne Maßstab)

## II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

### 1. Anlass der Planung

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

Diese Entwicklung ist mit einer Reihe von negativen Folgeerscheinungen verbunden. Die Schwächung der Stadtkerne, Stadtteil- und Nahversorgungszentren ist die maßgebliche Konsequenz und trägt zur Verschlechterung der Lebensbedingungen im direkten Wohnumfeld bei. Im Einzelnen sind folgende Faktoren zu benennen:

- Konkurrenzangebote ziehen Kunden aus den Stadtteilen ab und schwächen die Einzelhandelsbetriebe in den Stadtteilen,
- Einzelhandelsbetriebe sowie andere Infrastruktureinrichtungen (Post, Bank, ...) ziehen sich zunehmend aus den Stadtteilzentren zurück,
- Stadtteile veröden,
- die wohnungsnah Grundversorgung ist teilweise nicht mehr gesichert,
- immobile Bevölkerungsgruppen werden benachteiligt.

Weiterhin führt diese Entwicklung zu einer Flächenverknappung für Handwerk, Dienstleistung und das produzierende Gewerbe.

Um das städtebauliche Zentrenggefüge zu erhalten, ist es notwendig, die o. a. Entwicklung und somit die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsunternehmen zu steuern.

Der vom Rat der Stadt Essen beschlossene Masterplan Einzelhandel führt zu diesem Themenkomplex folgendes aus:

*„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.*

(Zitiert aus: Masterplan Einzelhandel, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Essen, September 2006)

Zum Schutz der Stadtteilzentren (C-Zentren) Südviertel und Südostviertel, dem nur zwei km entfernten Stadtteilzentrum (B-Zentrum) Rüttenscheid, dem Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Rellinghauser Straße (direkt angrenzend an das Verfahrensgebiet) ist es erforderlich, die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet zu steuern.

Für das Plangebiet "Ludwig / Schürmannstraße" liegt zusätzlich zu den Aussagen des „Masterplan Einzelhandels“ noch ein standortbezogenes Gutachten des Planungsbüros Junker und Kruse zu einem Ansiedlungswunsch eines Lebensmitteldiscounters an der Max-Keith-Straße vor, das die Auswirkungen von Einzelhandelsansiedlungen im Plangebiet für das Umfeld untersucht. Hier wird belegt, dass mit Realisierung weiterer Einzelhandelsunternehmen schädliche städtebauliche Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungszentren und insbesondere ihre Entwicklungsperspektiven zu erwarten sind.

Im Planbereich befinden sich neben unterschiedlichsten gewerblichen Nutzungen und untergeordnetem nicht zentrenrelevanten Einzelhandel eine Filiale eines großen Lebensmitteldiscounters, ein Getränkemarkt und ein Tiernahrungsfachmarkt. Mit Anfragen zu weiteren zentrenrelevanten Einzelhandelsansiedlungen ist zu rechnen.

Der Masterplan Einzelhandel führt unter dem Aspekt der Sicherung der Nahversorgung aus, dass an nicht integrierten Standorten – auch in Gewerbegebieten – Einzelhandelsansiedlungen nach Möglichkeit aus städtebaulichen Aspekten und aus Sicht des Einzelhandels zu verhindern sind.

Gleichermaßen soll dem Bestandsschutz Rechnung getragen werden; Eingriffe in rechtmäßig bestehende Einzelhandelsbetriebe sieht der Masterplan nicht vor.

Weiterhin formuliert der Masterplan Einzelhandel als allgemeinen Grundsatz zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung, dass sich zentrenrelevanter Einzelhandel nur auf die zentralen Bereiche (A – E-Zentren gemäß Masterplan) beschränken soll. Ausnahmsweise können jedoch Einzelhandelsansiedlungen innerhalb eines 200 Meter Radius um die Zentrenabgrenzung zulässig sein, wenn diese der Stärkung des Zentrums dienen und innerhalb des Zentrums aufgrund der z.B. nur kleinteiligen Grundstücksstruktur keine ausreichenden Flächenpotentiale vorhanden sind.

Für das Nahversorgungszentrum Rellinghauser Straße trifft letztgenannter Aspekt zum Teil zu. Mögliche das Zentrum stärkende neue Einzelhandelstandorte sind aufgrund der Bandstruktur des Zentrums jedoch nur an der Rellinghauser Straße, nicht etwa im westlich angrenzenden Gewerbegebiet denkbar. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des B-Planentwurfes nimmt darauf Bezug, indem Flächen an der Rellinghauser Straße, die innerhalb des 200 Meter Radius aber bereits außerhalb des integrierten Bereiches liegen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Im Plangebiet, in dem bisher kein Planungsrecht durch rechtskräftige Bebauungspläne besteht, werden Vorhaben nach § 34 beurteilt. (Es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, siehe Kapitel IV.1.) Wenn sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ist das Vorhaben grundsätzlich zulässig. Entspricht eine Baufläche einer bestimmten Gebietskategorie der Bau-nutzungsverordnung, sind die dort genannten Zulässigkeitskriterien 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. Die ausgesprochenen Genehmigungen für die im Plangebiet bestehenden Betriebe bestätigen dies.

Die Aussagen des Masterplans Einzelhandel sowie des o.g. Gutachtens belegen die schädlichen Auswirkungen möglicher weiterer Einzelhandelsansiedlungen auf die Zentrenstruktur. Daher wird zur Steuerung des Einzelhandels dieser Bebauungsplan aufgestellt. 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 und kann gemäß § 34 BauGB beurteilt werden.

## 2. Entwicklungsziele

Der Bebauungsplan verfolgt im Hinblick auf die unter I.1 aufgeführte Thematik die Zielsetzung, zur Erhaltung und Sicherung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Essen (A-E-Zentren gemäß Masterplan Einzelhandel, s.o.), auch im Interesse der verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet zu steuern. In diesem Sinne wird der Bebauungsplan als sog. ‚einfacher Bebauungsplan im unbeplanten Innenbereich‘ gemäß § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt.

Unter Anwendung des § 9 Abs. 2a wird daher im Bebauungsplan festgesetzt, dass der zentrenrelevante Einzelhandel im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen wird. (Bereits rechtmäßig bestehende Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten unterliegen bezogen auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Nutzung dem passiven Bestandschutz.) Entsprechende Festsetzungen dazu erfolgen auf der Grundlage des Masterplans. Die expliziten Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2a BauGB sind geeignet, gemäß dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB dazu beizutragen, die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und / oder weiterzuentwickeln.

Darüber hinausgehende Festsetzungen werden nicht getroffen.

Neue Einzelhandelsansiedlungen in den integrierten Bereichen (Südviertel, Südostviertel und an der Rellinghauser Straße) sind zur Stabilisierung und Weiterentwicklung der Zentrenstruktur wünschenswert.

Mit dem festgesetzten räumlichen Geltungsbereich werden die überwiegend gewerblich genutzten Lagen westlich der Rellinghauser Straße und östlich der A52, das „Gewerbegebiet Ludwig“ erfasst, das einen in sich geschlossenen gewerblich genutzten Bereich darstellt und in dem aufgrund der heterogenen Grundstücks- und Nutzungsstruktur, der Lage zu den Orts- und Versorgungszentren von Bergerhausen und Rüttenscheid sowie aktueller Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung ein Bedarf zur Steuerung des zentrenrelevanten Einzelhandels besteht.

### **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 Regionalplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ für das Plangebiet dar.

Der in Aufstellung befindliche Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) stellt die Flächen als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar (Entwurfsstand nach Offenlage).

#### **2. Flächennutzungsplan (FNP)**

Der seit dem 31.03.1984 wirksame FNP stellt den Verfahrensbereich überwiegend als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Eine „Allgemeine Grün- und Freifläche“ mit der Zweckbestimmung „Tennis“-Anlage befindet sich im südöstlichen Teil des Plangebietes und teilt die gewerbliche Baufläche in zwei Teile. Weiterhin erstreckt sich eine schmale Fläche mit der Darstellung „Allgemeine Grün- und Freifläche“ am westlichen Rand des Verfahrensgebietes entlang der A52. Die im Norden an der Rellinghauser Straße an das Verfahrensgebiet angrenzenden Flächen sind als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Zwischen den „Gewerblichen Bauflächen“ und den „Wohnbauflächen“ sind jeweils „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ dargestellt.

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

Der in Aufstellung befindliche Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) stellt die Flächen als „Gewerbliche Bauflächen (ASB)“ dar (Entwurfsstand Offenlage).

#### **3. Bebauungspläne**

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des Verfahrensgebietes des Bebauungsplanentwurfes „Ludwig / Schürmannstraße“ war bisher gemäß §34 BauGB zu beurteilen. Planungsrecht im Sinne des §30 BauGB liegt nicht vor.

#### **4. Veränderungssperre**

Innerhalb des Planbereiches besteht gegenwärtig keine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB.

## **IV. Bestandsbeschreibung**

### **1. Historie**

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit größtenteils als Zeche zur Steinkohlegewinnung im Untertagebau genutzt. Mit dem Niedergang der Kohle als Energieträger sowie der Montanindustrie wurde die "Zeche Ludwig" in den 60er Jahren geschlossen.

Im Zuge des Wiederaufbaues und der sog. Wirtschaftswunder-Jahre wurden zunehmend größere, zusammenhängende Flächen nachgefragt, die eine weitere gewerbliche Entwicklung des Areals bewirkten.

### **2. Städtebauliche Situation**

Das Gewerbegebiet Ludwig wird sehr unterschiedlich genutzt.

Vornehmlich sind die klassischen Gewerbearten produzierendes Gewerbe, Großhandel, Lagerflächen, Speditionen sowie Schrottverwertung / Recycling zu finden. Diese prägen den größten Teil des Verfahrensgebietes.

An der Rellinghauser Straße sind auch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungsunternehmen teilweise im Gebäudebestand der ehemaligen Zeche Ludwig ansässig.

Innerhalb des Gewerbegebietes befinden sich an der Schürmannstraße ein Lebensmittel-Discounter, ein Getränkemarkt und ein Tierfachmarkt als zentrenrelevante Einzelhändler, deren Ansiedlung nicht verhindert werden konnte.

Eine weitere Form des Einzelhandels, den Kfz-Handel, den Zubehör- und Ersatzteilverkauf, häufig mit zugehöriger Werkstatt, findet man im gewerblich geprägten Teil des Plangebietes.

Darüber hinaus sind eine Reihe von Dienstleistungsunternehmen in entsprechenden Büro- und Geschäftshäusern bzw im modernisierten Altbestand ansässig.

Vereinzelt ist neben den üblichen "Werkwohnungen" weitere Wohnnutzung festzustellen.

Die bestehende Sportanlage im Blockinnenbereich zwischen der Rellinghauser Straße und der Schürmannstraße verfügt über mehrere Hallenplätze für Tennis, Squash, Badminton und Fußball sowie wenige Außenflächen für Tennis und Beachvolleyball. Trotz der Größe dieser Anlage prägt sie nur untergeordnet das Gebiet.

So unterschiedlich sich die Nutzung des Gebietes darstellt, so unterschiedlich sind auch die Bauformen, die es beherbergt.

### **3. Verkehr**

#### **3.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):**

Das Verfahrensgebiet ist durch die Straßenbahnlinie 105 mit dem Zentrum Rellinghausens und der Essener Innenstadt verknüpft.

### 3.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Die äußere Erschließung erfolgt über die Rellinghauser Straße. Die Schürmannstraße, die Max-Keith-Straße und die Straße im Ahrfeld dienen der inneren Erschließung. Eine zusätzliche Erschließung des Plangebietes erfolgt im Süden über die Kaninenberghöhe, die jedoch vorwiegend Wohnbereiche u.a. am Nöttelhof erschließt und für die gewerblichen Verkehrsaufkommen von untergeordneter Bedeutung ist. Die Autobahn BAB 52 begrenzt den Verfahrensbereich im Westen. Die Anschlussstellen Essen-Süd und Essen-Bergerhausen sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

### 3.3 Fuß- und Radverkehr

Zusätzlich zu den innerstädtischen Verkehrsstraßen ist das Plangebiet durch Fuß- und Radwege innerhalb öffentlicher Grünflächen erschlossen. Abgehend von der Gönterstraße verbindet ein Fußgängertunnel den Bereich unter der A52 hindurch mit dem Stadtteil Rüttenscheid.

## 4. Infrastruktur, Entwässerung

Das Plangebiet ist bzgl. der technischen Infrastruktur (Wasser, Gas, Kommunikation) voll erschlossen, die Entwässerung ist gesichert. Die anfallenden Abwässer werden über das vorhandene Kanalnetz der Kläranlage zugeführt.

## 5. Natur und Landschaft

Aufgrund der überwiegend gewerblichen Nutzungen ist der Planbereich relativ stark versiegelt; große Hallenbaukörper und versiegelte Hofflächen und Parkplätze prägen das Bild. Wenige begrünte private Freiflächen, vereinzelte Vorgartenzonen sowie begrünte "Restflächen", wie beispielsweise parallel zu Erschließungswegen, an Böschungen und auf zeitweise brachgefallenen Grundstücken bilden eine untergeordnete Grünstruktur. Vereinzelt konnte sich im Laufe der Zeit beachtenswerter Gehölzbestand entwickeln.

## 6. Immissionsschutz

Der Belastung durch Verkehrslärm innerhalb des Gewerbegebietes Ludwig sowie der potentiellen Geräuschbelastung durch Gewerbebetriebe wird im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen im Baugenehmigungsverfahren Rechnung getragen.

### 6.1 Verkehrslärm

Eine Verkehrslärmbelastung des Gebietes besteht durch die Autobahn A52, die Max-Keith-Straße und die Schürmannstraße.

## 6.2 Gewerbelärm

Durch Betriebe können gewerbliche Emissionen entstehen. Anlagen oder Maßnahmen zum Immissionsschutz sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine vorhanden.

## 7. Bodenverunreinigungen.

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes sind zu einem großen Teil von Altlastenverdachtsflächen betroffen. Eine Beeinflussung der Nutzer ist bei der derzeitigen Nutzungsart und dem hohen Versiegelungsgrad nicht ersichtlich. Flächen mit Bodenverunreinigungen sind im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen („Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten“) erfasst. Im Rahmen künftiger Abbruch- und / oder Baugenehmigungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch / -auftrag) zu begegnen.

Folgende Verdachtsflächen liegen im Plangebiet:

- 13/1.01 Zeche Ludwig, Schachtanl. 1, 2, Eisen-Altstoffhandel Gm
- 13/2.12 Anschüttung Kaninenberghöhe
- 13/3.03 Essener Metallwerkstätten -L. Leiner-
- 13/3.06 Weichkernstahlfabrik Lepper u. Weber
- 13/3.07 Schrott-Großhandel, Johann Herholz
- 13/3.08 Maschinenfabrik R. Kahl
- 13/3.09 Maschinenfabrik Schramm
- 13/3.12 Druckerei -Gemeinwohl GmbH-
- 13/3.13 Maschinenfabrik Kobbeloer
- 13/3.14 Fahrzeugwerkstätten Gebr. van Eupen
- 13/3.15 Autoreparaturwerkstatt Fa. W. Bokies
- 13/3.16 Großtanklager Benzol-Verband GmbH
- 13/3.17 Gleisbögen Max-Keith-Str. / östl.
- 13/3.20 Chem. Fabrik Afalin KG, Dr. Nolte Meyer
- 13/3.21 Autowrackplatz
- 13/3.22 Gebrauchtwagenhandel mit Kfz-Werkstatt Fa. Bokis
- 13/3.23 Maschinenfabrik Fa. Kahl
- 13/3.24 Maschinenfabrik und Apparatebau für Schweißtechnik Fa. Messer
- 13/4.01 Ölunfall Nürnberger Bund
- 13/5.01 Tankstelle Max-Keith-Str. 26
- 13/5.03 Tankstelle Schürmannstr. 19b
- 13/5.09 Tankstelle Max-Keith-Str. 41-43
- 13/5.10 Tankstelle Max-Keith-Str. 25
- 13/5.15 Tankstelle Matra-Spedition GmbH Essen

## V. Städtebauliches Konzept

### 1. Konzept / Varianten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein nahezu vollständig bebautes Gewerbegebiet, dessen Gemengelage durch unterschiedliche Nutzungen und Bauformen gekennzeichnet ist. Diese gewachsene Struktur soll grundsätzlich erhalten bleiben. Ergänzende Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet sind jedoch wie o.g. erforderlich.

Daher verfolgt dieser Bebauungsplan ausschließlich die Zielsetzung, die Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet zum Erhalt und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu steuern. Weitergehende städtebauliche Konzeptionen oder alternative Nutzungsüberlegungen bestehen nicht.

### 2. Auswirkungen der Planung

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen greift in Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Für alle Eigentümer, unabhängig von den bestehenden Nutzungen, werden gegenüber anderen denkbaren, heute möglicherweise ebenfalls zulässigen Nutzungen die Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt. Bestehende und genehmigte Einzelhandelsnutzungen unterliegen dem passiven Bestandsschutz. Dies erfolgt, um dem städtebaulichen Ziel, der Erhaltung und Entwicklung des angrenzenden und der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche, ausreichend Rechnung zu tragen. Die Entwicklung des Geschäftsbesatzes des angrenzenden, aber auch der umliegenden Versorgungsbereiche in der Vergangenheit belegt (Verminderung der Angebotsvielfalt, Geschäftsaufgaben spezialisierter Einzelhändler, hohe Fluktuation), dass dem Schutz des noch vorhandenen Einzelhandelsangebots ein hoher Stellenwert zukommt. Erweiterungen bestehender zentrenrelevanter Einzelhändler im Gewerbegebiet Ludwig oder auch Sortimentsänderungen im zentrenrelevanten Bereich würden zu weiteren Beeinträchtigungen innerhalb dieser integrierten Versorgungsbereiche führen.

Die zulässigerweise ausgeübte Nutzung bleibt weiterhin möglich, auch wenn sie den Planfestsetzungen nicht mehr entspricht. Die Planfestsetzungen führen nicht - z.B. durch Umplanung im Umfeld - dazu, dass die bestandsgeschützten Nutzungen faktisch nicht mehr oder nur noch erschwert ausgeübt werden können.

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 Nr. 11 BauGB - Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und Berücksichtigung eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes - umzusetzen. Im Sinne der Belange der Wirtschaft bleibt damit auch die Verfügbarkeit von Flächen für das produzierende Gewerbe, für Handwerk und Dienstleistungen erhalten.

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 und 2 BauGB zulässige Nutzungsmöglichkeiten werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht mehr zulässig sein.

## VI. Planinhalte

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Allgemeines

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

Der Bebauungsplan wird, wie in Kapitel II.2 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 in Kapitel 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 angrenzend an das Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Rellinghauser Straße, und ist in Bezug auf den Einzelhandel als nicht integrierter Standort zu bezeichnen. Die umliegenden Versorgungsbereiche und im Besonderen das D-Zentrum Rellinghauser Straße weisen noch, trotz einiger in der Vergangenheit bereits vollzogener Geschäftsschließungen, ein breites Einzelhandelsangebot, insbesondere für den täglichen Bedarf auf. 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 zentralen Versorgungsbereiche, nämlich das Nahversorgungszentrum (D-Zentrum) Rellinghauser Straße, die Stadtteilzentren (C-Zentren) Südviertel und Südostviertel sowie das übergeordnete B-Zentrum Rüttenscheid gestärkt werden. Gleichzeitig bleiben damit die Flächen im Plangebiet für ortslagentypische Nutzungen (Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen) erhalten.

Im Umkehrschluss 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
- Elektrogroßgeräte
- 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 Einzelhandelssortimenten keine schädigenden Wirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen, sodass Einschränkungen nicht erforderlich und auch auf der Grundlage des § 9 Abs. 2a BauGB nicht möglich sind. Ihre spezifische Zulässigkeit richtet sich weiterhin nach § 34 BauGB.

### 1.2.2 Einschränkung der Nichtzulässigkeit

Abweichungen von dieser grundsätzlichen Regelung (Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente) sind in den Fällen vertretbar, in denen die zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 20% der Einzelhandelsfläche an der Gesamtnutzfläche des jeweiligen Betriebes erfolgt, jedoch nur bis zur Grenze der Großflächigkeit, also bis 799 m<sup>2</sup> (siehe textliche Festsetzung 2.).

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).

Dies gilt nicht für nahrungs- und genussmittelerzeugende Betriebe. So darf z. B. eine Großbäckerei im Gewerbegebiet keinen Backshop betreiben.

### 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 im Umfang den nichtzentrumrelevanten Hauptsortimenten deutlich untergeordnet sind (höchstens 10%) und die Grenze der Großflächigkeit nicht überschreiten (siehe textliche Festsetzung 3.). Die Ausnahme trägt der heutigen, häufig wechselnden Art der Randsortimente im Einzelhandel Rechnung. Schädigende Auswirkungen auf das angrenzende Nahversorgungszentrum Rellinghauser Straße oder die übergeordneten Zentren sind nicht zu erwarten, da sich die Größenverhältnisse bei den kleinteiligen Grundstücksstrukturen im Plangebiet bei Anwendung der 10%-Obergrenze relativieren.

## 2. Hinweise

### 1. Rechtsgrundlage

Zur eindeutigen Erklärung der Funktion des Bebauungsplanes und seiner Regelungsinhalte wurde folgender Hinweis in den Plan aufgenommen:

„Dieser Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB bestimmt gem. § 30 Abs.3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nur soweit, wie er Festsetzungen enthält. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, mithin auch die Zulässigkeit von Vorhaben nach Art der baulichen Nutzung, soweit der Bebauungsplan nicht einzelne Nutzungsarten ausschließt.“

### 2. Bodenverunreinigungen

Flächen mit Bodenverunreinigungen sind im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen („Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten“) erfasst. Im Rahmen künftiger Abbruch- und / oder Baugenehmigungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch, -auftrag) zu begegnen.

## **VII. Städtebauliche Kenndaten**

Das Verfahrensgebiet hat eine Größe von etwa 24,8 Hektar.

## **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. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **X. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet überwiegend „Gewerbliche Bauflächen“ dar.

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.

## **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.

Essen, den 27. Februar 2009

Amt für Stadtplanung  
und Bauordnung

gezeichnet  
Thomas Franke  
Amtsleiter

Geschäftsbereich  
Planen

gezeichnet  
Hans-Jürgen Best  
Geschäftsbereichsvorstand