

Bebauungsplan Nr. 2/11 „Deilbachtal/ Dilldorfer Straße“

Stadtbezirk: VIII
Stadtteil: Kupferdreh

Begründung

vom Januar 2013

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß §10 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



Inhalt:

I. Räumlicher Geltungsbereich	4
II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	5
1. Anlass der Planung	5
2. Entwicklungsziele	6
III. Planverfahren	8
IV. Planungsrechtliche Situation	9
1. Landes- und Regionalplanung	9
2. Flächennutzungsplan (FNP)	9
3. Bebauungspläne	9
V. Bestandsbeschreibung	10
1. Städtebauliche Situation	10
2. Verkehr	10
3. Entwässerung	11
4. Technische Infrastruktur	11
5. Naturhaushalt und Landschaft	11
6. Boden und Wasser	11
7. Klima und Lufthygiene	11
8. Altlasten	11
9. Bergbau	11
10. Lärm	11

VI. Städtebauliches Konzept	12
1. Planungsvarianten	12
2. Entwurfsbeschreibung	12
3. Auswirkungen der Planung	12
VII. Planinhalt	13
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	13
Art der baulichen Nutzung	13
2. Hinweise	14
2.1. Zulässigkeit von Vorhaben	14
2.2. Altlasten	14
2.3. Bergbau	14
VIII. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	15
IX. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	16
X. Kosten und Finanzierung	17

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 10,3 ha große Plangebiet liegt südöstlich des Zentrums von Kupferdreh und wird in etwa begrenzt durch

- die Bahntrasse der S9 im Norden,
- die Dilldorfer Straße im Westen,
- die Straße Deilbachtal im Süden und
- das Grundstück Deilbachtal Nr. 101 im Osten.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplanentwurf durch die entsprechende Signatur eindeutig 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 zunehmend die Stadtteil- und Versorgungszentren und siedelt sich vor allem in gut erreichbaren Gewerbegebieten an.

Diese Entwicklung ist generell mit einer Reihe von negativen Folgeerscheinungen für die Zentrenstruktur der Stadt Essen verbunden:

- Konkurrenzangebot zieht Kunden aus den Stadtteilzentren ab, dadurch Schädigung der Funktionsfähigkeit dieser Zentren,
- Rückzug weiterer Einzelhandelsbetriebe sowie anderer Infrastruktureinrichtungen (Post, Bank u. a.) aus den Zentren,
- Verödung der Stadtteilzentren (trading-down-Effekt),
- Wohnungsnahe Grundversorgung nicht gesichert,
- Zunahme des motorisierten Individualverkehrs (zusätzliche Flächenversiegelung durch Parkplätze, Verkehrsverdichtung, Umweltbelastung)
- Ausdünnung des ÖPNV-Netzes oder der Taktzeiten,
- Benachteiligung immobiler Bevölkerungsgruppen.

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. Konkret betroffen ist hier das C-Zentrum Kupferdreh.

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.

Das Plangebiet ist derzeit planungsrechtlich unbepplant, so dass die Beurteilung von Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen gem. § 34 BauGB erfolgen muss. Faktisch handelt es sich ganz überwiegend um ein Gewerbegebiet. 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 nichtgroßflächige 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 04.03.2010 den Allgemeinen Aufstellungsbeschluss für den Bereich „Deilbachtal/ Dilldorfer Straße“.

2. Entwicklungsziele

Die bauleitplanerische Steuerung von Einzelhandelsnutzungen muss den Anforderungen des § 1 Abs. 3 BauGB genügen. Danach haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. In der Rechtsprechung wird inzwischen im Grundsatz einhellig die Auffassung vertreten, dass es einer legitimen städtebaulichen Zielsetzung entspricht, wenn eine Gemeinde in einem Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten reglementiert, um bestimmte von ihr näher festgelegte Versorgungsbereiche zu schützen und zu entwickeln.

Die ausreichende Darlegung der städtebaulichen Erforderlichkeit der Einzelhandelssteuerung in der Planbegründung erfordert ein städtebauliches Konzept, aus dem sich die planerischen Vorstellungen zur gesamtstädtischen Steuerung ergeben. Die Gemeinde muss hierzu einerseits in räumlicher Hinsicht bestimmen und festlegen, welche Gebietsteile für Einzelhandelsnutzungen bestimmt sein sollen. Zudem muss auch in funktionaler Hinsicht festgelegt werden, welche Versorgungsaufgaben die jeweiligen Bereiche nach den kommunalen städtebaulichen Ordnungsvorstellungen erfüllen sollen.

Eine Frage der städtebaulichen Erforderlichkeit der gewählten Festsetzungen ist auch, welche Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet zur Erreichung des verfolgten städtebaulichen Zieles auszuschließen sind. Dies ergibt sich aus der individuellen örtlichen Situation und der konzeptionellen Festlegung der Gemeinde.

Mit Blick auf die beabsichtigte Steuerung des Einzelhandels entwickelt der vom Rat der Stadt am 12.07.2011 beschlossene Masterplan Einzelhandel die Zentrenstruktur des Räumlich-Funktionalen-Ordnungskonzeptes (RFO) von 1978 und des alten Masterplans Einzelhandel 2006 fort. Der Masterplan Einzelhandel 2011 enthält ein Zentrenkonzept sowie Aussagen zur Nahversorgung und zu Sonderstandorten. Im Masterplan 2011 werden eine parzellenscharfe Abgrenzung von Zentren vorgenommen, Potentialflächen für Einzelhandel dargestellt und die Sortimentsliste ergänzt bzw. konkretisiert.

Im Masterplan werden die städtebaulich integrierten Versorgungsbereiche (A-, B-, C-, D- und E-Zentren) abgegrenzt. Der Masterplan Einzelhandel formuliert als allgemeinen Grundsatz zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung, dass sich zentrenrelevanter Einzelhandel nur auf die zentralen Bereiche (A – E-Zentren gemäß Masterplan) beschränken soll. Lebensmitteleinzelhandel ist darüber hinaus auch in sonstigen integrierten Lagen möglich, sofern die Ansiedlung im Rahmen einer standortgerechten Dimensionierung der Nahversorgung dient. In nicht integrierten Lagen ist lediglich nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig.

Unter dem Aspekt der Sicherung der Nahversorgung führt der Masterplan Einzelhandel aus, dass

- die bestehenden dezentral geprägten Nachversorgungsstrukturen erhalten und verstärkt werden sollen,
- Ansiedlungen nur an integrierten Standorten erfolgen sollten, um eine fußläufige Erreichbarkeit zu gewährleisten,
- Neuansiedlungen oder Erweiterungen von Nahversorgungsbetrieben nur dann stattfinden sollten, wenn die Verlagerung oder Erweiterung der Stärkung der

- Zentren und/oder dem Erhalt bzw. Verbesserung der räumlichen Nachversorgungsfunktion in den sonstigen Wohnsiedlungsbereichen der Stadtteile dient,
- Neuansiedlungen weiterer großflächiger Lebensmittelbetriebe an nicht integrierten Standorten in jedem Fall vermieden werden sollten und
 - generell bei jeder Neuansiedlung bzw. Erweiterung die Maßstäblichkeit beachtet werden muss. Das bedeutet, dass nicht die Mindestanforderungen der Betreiber, sondern die jeweilige kleinräumige Nahversorgungssituation und -struktur zu berücksichtigen sind.

In einem Bereich, in dem bisher kein Planungsrecht durch rechtskräftige Bebauungspläne besteht, werden Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt (es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil). 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 Baunutzungsverordnung, sind die dort genannten Zulässigkeitskriterien anzuwenden. Insofern sind auch z. B. Betriebe des Lebensmittelhandels, soweit sie die Grenze der Großflächigkeit in Gewerbegebieten nicht überschreiten, unter Berücksichtigung von § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB in faktischen Gewerbegebieten und damit auch in nicht integrierten Lagen grundsätzlich zulässig.

Die schädlichen Auswirkungen möglicher weiterer Einzelhandelsansiedlungen auf die Zentrenstruktur werden durch die Aussagen des Masterplans Einzelhandel belegt. Zur Steuerung des Einzelhandels am Standort Deilbachtal/ Dilldorfer Straße wird dieser Bebauungsplan aufgestellt. Dabei sollen die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente sowie die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente gemäß der Sortimentsliste (festgelegt und beschlossen gemäß Masterplan Einzelhandel 2011), im Plangebiet reglementiert 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 weiterhin gemäß § 34 BauGB beurteilt werden.

Gemäß dem „Masterplan Einzelhandel 2011“ ist das hier betroffene und mit dem Bebauungsplan zu schützende C-Zentrum Kupferdreh eines von drei C-Zentren im Stadtbezirk VIII; bezogen auf die Verkaufsfläche befindet sich im C-Zentrum Kupferdreh das größte Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk VIII. Bei einer Verkaufsfläche von 11.775 m² wird eine Bindungsquote von 89% erreicht. Aufgeschlüsselt nach Sortimentsbereichen zeigt sich, dass im nahversorgungsrelevanten Bereich eine rechnerische Vollversorgung erreicht wird. Im zentrenrelevanten Sortimentsbereich wird eine vergleichsweise hohe Bindungsquote von 93% erreicht. Entwicklungsziel für das C-Zentrum Kupferdreh ist daher der Erhalt bzw. der Ausbau der umfassenden Versorgungsfunktion, insbesondere des Angebotes in den nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten.

Somit wird für das in Rede stehende Bebauungsplangebiet unter Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB festgesetzt, dass der zentrenrelevante Einzelhandel ausgeschlossen wird. Entsprechende Festsetzungen dazu erfolgen auf der Grundlage des Masterplans Einzelhandel. 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 weiterzuentwickeln.

Darüber hinausgehende Festsetzungen werden nicht getroffen.

III. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird zur Erhaltung und Entwicklung des C-Zentrums Kupferdreh als zentralem Versorgungsbereich gemäß § 9 Abs. 2a BauGB i. V. m. § 13 BauGB aufgestellt.

Die Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB ist im unbeplanten Innenbereich (§34 BauGB) zulässig. Zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß Masterplan Einzelhandel, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung, verfolgt der Bebauungsplan hier die Zielsetzung, die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet zu steuern. Im Bebauungsplan kann daher festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Dabei ist insbesondere ein hierauf bezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 zu berücksichtigen, hier der Masterplan Einzelhandel 2011, der Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche enthält.

Das Verfahren ist 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.

Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Im vorliegenden Verfahren wird Gebrauch gemacht von folgenden Verfahrenserleichterungen gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB: Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen und infolgedessen wird auch kein Umweltbericht erstellt.

IV. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

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

2. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen übernimmt für diese beteiligten Städte gleichzeitig die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes und des Regionalplans. Insofern wird für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sowohl die flächennutzungsplanerische Darstellung als auch die regionalplanerische Festlegung des RFNP benannt. Der RFNP stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2/11 „Deilbachtal/ Dilldorfer Straße“ regionalplanerisch „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ und auf flächennutzungsplanerischer Ebene „Gewerbliche Baufläche“ dar.

3. Bebauungspläne

Für den Bereich des Plangebiets bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

V. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Stadtteilzentrums Kupferdreh am Stadtrand und ist umgeben von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Es handelt sich um eine Nutzungsmischung vorwiegend aus Gewerbegebiet und Industriegebiet.

Vor seiner Umwandlung in ein Gewerbegebiet war das Plangebiet Standort der Zeche Adler und wurde bergbaulich genutzt.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung befindet sich als größter Flächennutzer im östlichen Teil des Plangebiets (Deilbachtal 63) die Firma Berding Beton. Südlich des Betriebsgeländes befinden sich direkt angrenzend 5 Wohngebäude, die sich im Privatbesitz bzw. im Besitz einer Grundstücksverwaltungs GmbH befinden. Das Grundstück Deilbachtal 25 wird von der Firma Ansonic Funk und Antriebstechnik genutzt. Auf dem Grundstück Deilbachtal 1 befindet sich das Autohaus eines VW-Vertragshändlers. Für das Grundstück Deilbachtal 21 liegt eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters vor. Bei einer Ortsbegehung am 27.04.2011 konnte nicht festgestellt werden, ob seitens der dort ansässigen Gebrüder Lony GmbH noch betriebliche Aktivitäten stattfinden.

Östlich an das Plangebiet schließt mit der Kraftwerkerschule eine Bildungseinrichtung an. Südlich des Plangebiets, auf der anderen Straßenseite der Erschließungsstraße ‚Deilbachtal‘ befindet sich Wohnbebauung sowie die Altenheime ‚Franz-Hennes-Heim‘ und das ‚Altenheim Deilbachtal‘.

Das Stadtteilzentrum Kupferdreh wird im Masterplan Einzelhandel als C-Zentrum eingestuft. Der Haupteinkaufsbereich erstreckt sich im Wesentlichen linear entlang der Kupferdreher Straße zwischen der Sandstraße im Norden und der Straße Dixbäume im Süden. Im Westen wird das Zentrum durch die Hochstraße der B 227 begrenzt.

Das C-Zentrum verfügt über ein ausgewogenes Einzelhandelsangebot. Über die Hälfte der Verkaufsfläche entfällt auf nahversorgungsrelevante Betriebe. Jeden Mittwoch und Freitag findet auf dem Kupferdreher Markt ein Wochenmarkt statt.

Das C-Zentrum befindet sich in einer Entfernung von ca. 800 Metern zum Plangebiet. Die Errichtung eines Lebensmittelmarktes im Plangebiet würde das C-Zentrum Kupferdreh negativ beeinträchtigen, da in direkter Nähe zum Plangebiet nur in geringem Maße Wohnbevölkerung vorhanden ist, deren Kaufkraft nicht ausreichend ist, um einen oder mehreren Einzelhandelsbetrieben eine auskömmliche Existenz zu ermöglichen. Die Errichtung z.B. eines Lebensmittelmarktes im Plangebiet würde in erheblichem Umfang Kaufkraft aus dem C-Zentrum Kupferdreh abziehen.

2. Verkehr

Das Plangebiet wird über die Straße Deilbachtal erschlossen. Über die Dilldorfer Straße ist das Plangebiet an die L 439 (Entfernung ca. 0,5 km) angeschlossen. Das Fernstraßennetz ist über den Anschluss zur A 44 (ca. 1 km) zu erreichen. Anschluss an den ÖPNV besteht über die Haltestellen Altersheim und Kraftwerkerschule, von denen der Bus 177 tagsüber im 20-Minuten-Takt die Bahnhöfe Essen-Kupferdreh und Essen-Steele anfährt.

3. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets ist kanaltechnisch durch eine vorhandene Mischwasserkanalisation an der Straße Deilbachtal gesichert.

4. Technische Infrastruktur

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

5. Naturhaushalt und Landschaft

Aufgrund der gewerblichen Nutzung ist das Plangebiet fast komplett versiegelt; große Gebäudekörper und versiegelte Hofflächen prägen das Erscheinungsbild. Lediglich auf den Grundstücken im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich Baum- und Strauchbestand. Auf der Straße Deilbachtal befinden sich Straßenbäume sowie Sträucher und Hecken, die zum Teil die Funktion eines Sichtschutzes zwischen der Wohnbebauung im Süden und dem Plangebiet haben. Nördlich der das Plangebiet begrenzenden Bahntrasse der S9 fließt der Deilbach, ein Vorfluter der Ruhr.

6. Boden und Wasser

Im Plangebiet befindet sich eine Grundwassermessstelle. Die Böden im Plangebiet sind aufgrund der langjährigen bergbaulichen und gewerblichen bzw. industriellen Nutzungsgeschichte anthropogen überformt und weitgehend versiegelt und überbaut.

7. Klima und Lufthygiene

Die Klimafunktionskarte des RVR weist für das Verfahrensgebiet „Gewerbeklima“ aus. Entlang des Deilbaches finden Kaltluftabflüsse statt.

8. Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich die Altlastenverdachtsfläche mit der Kataster-Nr. 32/1.04 „ehemalige Zeche Adler“ und die Altlastenverdachtsfläche mit der vorläufigen Ordnungs-Nr. 1.883 „ehemalige Tankstelle Firma Sprungmann“. Die Altlastenverdachtsfläche ist im Bebauungsplan markiert und mit einem textlichen Zusatz in Form eines Hinweises versehen.

9. Bergbau

Das Gelände des Plangebiets wurde bis ins Jahr 1930 durch die Zeche Adler für den Bergbau genutzt. Das ehemalige Betriebsgebäude der Zeche Adler ist bis heute erhalten, alle restlichen Anlagen wurden abgebrochen. Auf dem Flurstück 268 existiert ein stillgelegter Tiefbauschacht der ehemaligen Zeche Adler, der als sonstige Signatur im B-Plan vermerkt ist. Im gesamten Verfahrensgebiet hat oberflächennaher Bergbau stattgefunden.

10. Lärm

Das Verfahrensgebiet ist von Schallimmissionen der Bahntrasse betroffen. Da der Bebauungsplan gem. § 9 Abs.2a BauGB nur den Ausschluss bestimmter Arten der baulichen Nutzung zum Erhalt und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche regelt und keine weiteren Baurechte festsetzt, ergibt sich kein Regelungsbedarf. Fragen des Immissionsschutzes können weiterhin im Rahmen des § 34 BauGB im nachgeordneten Verfahren berücksichtigt werden.

VI. Städtebauliches Konzept

1. Planungsvarianten

Auf Grund der ausschließlichen Zielsetzung des Bebauungsplanes, im Plangebiet bestimmte, nämlich zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen zum Erhalt und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Kupferdreh auszuschließen, ergeben sich keine weitergehenden städtebaulichen Konzeptionen oder alternative Nutzungsüberlegungen.

2. Entwurfsbeschreibung

Die planerische Konzeption des Bebauungsplanes zur Steuerung des Einzelhandels im Plangebiet orientiert sich am Masterplan Einzelhandel 2011.

Dieser formuliert in seinem planungsrechtlichen Handlungsleitfaden zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung, dass sich zentrenrelevanter Einzelhandel nur auf die zentralen Bereiche (A – E-Zentren gemäß Masterplan) beschränken soll. Lebensmitteleinzelhandel ist darüber hinaus auch in sonstigen integrierten Lagen möglich, sofern die Ansiedlung der Nahversorgung dient. In nicht integrierten Lagen ist lediglich nicht zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig.

Diese Aussagen des Handlungsleitfadens aus dem Masterplan Einzelhandel 2011 werden bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. bei der Beurteilung eines konkreten Bauantrages entsprechend berücksichtigt.

Der eigentliche Charakter und die typischen Nutzungsmöglichkeiten des Gewerbegebietes bleiben erhalten.

3. 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.

Die Einschränkungen sind entschädigungslos möglich, da nicht in ausgeübte Nutzungen eingegriffen wird und diese nicht unmöglich gemacht werden. Sie sind erforderlich, um die Ziele des Masterplans 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.

VII. Planinhalt

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Der Bebauungsplan wird zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt. Demnach ist als Festsetzungsmöglichkeit lediglich vorgesehen, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes künftig nur bestimmte Arten der gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zuzulassen, nicht zuzulassen oder ausnahmsweise zuzulassen. Weitere Festsetzungsmöglichkeiten gemäß BauGB oder BauNVO kommen bei der Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB nicht in Betracht.

Dabei ist der Masterplan Einzelhandel 2011 bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als eine von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Planung zu berücksichtigen.

Art der baulichen Nutzung

Nichtzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten

Wie im Kap. II unter Bezugnahme auf den Masterplan Einzelhandel 2011 dargelegt, schädigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment in nicht integrieren Lagen die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Essen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und ist in Bezug auf den Einzelhandel als nicht integrierter Standort zu bezeichnen. Daher setzt der Bebauungsplan fest, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet generell nicht zulässig sind.

Zentrenrelevant laut Masterplan Einzelhandel 2011 sind dabei folgende Sortimente:

- Babyausstattung, Kinderwagen, -sitze
- Bekleidung/Lederwaren/Schuhe
- Bücher
- Foto/Optik/Akustik
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus- und Heimtextilien (Haus-, Heimtextilien, Stoffe; Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle; Gardinen und Zubehör, Bettwaren)
- Haushaltwaren, Elektrokleingeräte
- Kunstgewerbe/Bilder und Rahmen
- Leder- und Kürschnerwaren
- Medien (Unterhaltungselektronik; Tonträger; Computer und Kommunikationselektronik)
- Musikalien

- Nähmaschinen
- Sanitätswaren
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sport- und Freizeitartikel (einschließlich Sportgeräte, Campingartikel)
- Uhren/Schmuck
- Waffen, Jagdbedarf
- (Schnitt-)Blumen
- Drogerie, Kosmetik (Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel; Wasch- und Putzmittel)
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke als Kistenware)
- Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
- Pharmazeutika, Reformwaren
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
- Zeitungen, Zeitschriften

Kioske, die der Versorgung der im Gewerbegebiet Beschäftigten dienen, können auf dem Wege der Befreiung zugelassen werden.

2. Hinweise

Zulässigkeit von Vorhaben

Dieser Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB bestimmt gemäß § 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.

Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich die Altlastenverdachtsfläche mit der Kataster-Nr. 32/1.04 „ehemalige Zeche Adler“ und die Altlastenverdachtsfläche mit der vorläufigen Ordnungs-Nr. 1.883 „ehemalige Tankstelle Firma Sprungmann“.

Die Altlastenverdachtsfläche ist im Bebauungsplan markiert und mit einem textlichen Zusatz in Form eines Hinweises versehen. Danach ist im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mir Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

Bergbau

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Flächen, die bergbaulich genutzt wurden. Auf dem Flurstück 268 existiert ein stillgelegter Tiefbauschacht der ehemaligen Zeche Adler. Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. Standsicherheitsnachweisen) zu rechnen.

Grundwassermessstelle

Im Plangebiet befindet sich eine Grundwassermessstelle; deren Lage ist markiert und mit einem textlichen Zusatz in Form eines Hinweises versehen, wonach die Grundwassermessstelle erhalten werden muss bzw. das Umweltamt zu verständigen ist; falls von diesem Erhaltungsgrundsatz abgewichen werden soll.

VIII. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Die Nutzungseinschränkung des Baugebietes durch die Reglementierung künftiger Einzelhandelsansiedlung 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 Steuerung der Einzelhandelsansiedlung durch, mit der Intention, die Ziele des „Masterplanes Einzelhandel“ umzusetzen, womit grundsätzlich eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung erreicht werden soll.

Der Entwicklung eines städtebaulichen Missstandes wird somit vorgebeugt.

IX. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt.

X. Kosten und Finanzierung

Es entstehen keinerlei Kosten für den städtischen Haushalt.

Geschäftsbereich Planen

Amt für Stadtplanung und
Bauordnung

Hans-Jürgen Best,
Stadtdirektor,
Geschäftsbereichsvorstand

Thomas Franke,
Amtsleiter