

# **Bebauungsplan Nr. 7/16** **„Altendorfer Straße westlich Borbecker Mühlenbach“**

Stadtbezirk: IV  
Stadtteil: Bochohd

## **Begründung\***

vom: 23. Mai 2018

\*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung

Stand: Satzungsbeschluss

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



**Inhalt:**

|             |   |           |
|-------------|---|-----------|
| <b>I.</b>   | <b>Räumlicher Geltungsbereich</b>               | <b>4</b>  |
| <b>II.</b>  | <b>Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b> | <b>5</b>  |
| 1.          | Anlass der Planung                              | 5         |
| 2.          | Entwicklungsziele                               | 6         |
| <b>III.</b> | <b>Planverfahren</b>                            | <b>8</b>  |
| <b>IV.</b>  | <b>Planungsrechtliche Situation</b>             | <b>9</b>  |
| 1.          | Landesplanung                                   | 9         |
| 2.          | Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)           | 9         |
| 3.          | Bebauungspläne                                  | 9         |
| 4.          | Veränderungssperre                              | 9         |
| <b>V.</b>   | <b>Bestandsbeschreibung</b>                     | <b>11</b> |
| 1.          | Städtebauliche Situation                        | 11        |
| 2.          | Verkehr   | 12        |
| 3.          | Technische Infrastruktur                        | 13        |
| 3.1.        | Entwässerung                                    | 13        |
| 3.2.        | Versorgung                                      | 13        |
| 3.3.        | Fernleitungen                                   | 13        |
| 4.          | Natur, Landschaft und Artenschutz               | 13        |
| 5.          | Boden und Wasser                                | 14        |
| 6.          | Klima und Lufthygiene                           | 14        |
| 7.          | Bergbau   | 14        |
| 8.          | Kampfmittel                                     | 14        |
| 9.          | Altlasten                                       | 15        |
| 10.         | Immissionen                                     | 15        |
| 10.1.       | Lärm  | 15        |
| <b>VI.</b>  | <b>Städtebauliches Konzept</b>                  | <b>16</b> |
| 1.          | Variantenuntersuchung                           | 16        |

|              |  |           |
|--------------|--|-----------|
| <b>2.</b>    | <b>Auswirkungen der Planung</b>                                  | <b>16</b> |
| <b>VII.</b>  | <b>Planinhalt</b>  | <b>17</b> |
| <b>1.</b>    | <b>Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1–3 BauGB)</b>     | <b>17</b> |
| 1.1.         | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)                 | 17        |
| <b>2.</b>    | <b>Hinweise</b>  | <b>18</b> |
| 2.1.         | Zulässigkeit von Bauvorhaben                                     | 18        |
| 2.2.         | Höchstspannungsfreileitung                                       | 18        |
| 2.3.         | Altlastenverdachtsflächen  | 18        |
| 2.4.         | Kampfmittel  | 19        |
| 2.5.         | Bergbau  | 19        |
| 2.6.         | Relevante Unterlagen   | 19        |
| 2.7.         | Bauhöhen   | 19        |
| 2.8.         | Fernleitungen Wasserstoff und Ethylen                            | 19        |
| <b>VIII.</b> | <b>Städtebauliche Kenndaten</b>                                  | <b>19</b> |
| <b>IX.</b>   | <b>Umweltauswirkungen</b>  | <b>20</b> |
| <b>X.</b>    | <b>Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte</b>             | <b>20</b> |
| <b>XI.</b>   | <b>Bodenordnung</b>  | <b>20</b> |
| <b>XII.</b>  | <b>Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)</b> | <b>20</b> |
| <b>XIII.</b> | <b>Überlagerung bisheriger rechtsverbindlicher Festsetzungen</b> | <b>20</b> |
| <b>XIV.</b>  | <b>Kosten und Finanzierung</b>                                   | <b>21</b> |

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,2 ha große Plangebiet „Altendorfer Straße westlich Borbecker Mühlenbach“ liegt im Stadtbezirk IV an der südlichen Grenze des Stadtteils Bochold. Das Plangebiet liegt etwa 250 m westlich des E-Zentrums Altendorfer Straße, etwa 600 m östlich des D-Zentrums Fliegenbusch, etwa 700 m westlich des C-Zentrums Altendorf sowie etwa 1.200 m südöstlich des B-Zentrums Borbeck und etwa 3.200 m westlich des A-Zentrums City. Für den Geltungsbereich hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung am 18.02.2016 einen Allgemeinen Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7/16 „Altendorfer Straße 464-484“ gefasst. Der Geltungsbereich wird maßgeblich begrenzt

- im Norden durch die Trasse des ehemaligen Bahndamms zur Verbindung der Güterbahnstrecke zwischen Essen-Nord und Mülheim-Heißen mit der Bahnstrecke zwischen Essen-West und Essen-Borbeck,
- im Osten durch den kanalisierten Borbecker Mühlenbach,
- im Süden durch die Altendorfer Straße und
- im Westen durch die westliche Grundstücksgrenze des Grundstückes mit der Adresse "Altendorfer Straße 484".

Die Abgrenzung des Plangebietes ist in der Abbildung 1 dargestellt. Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

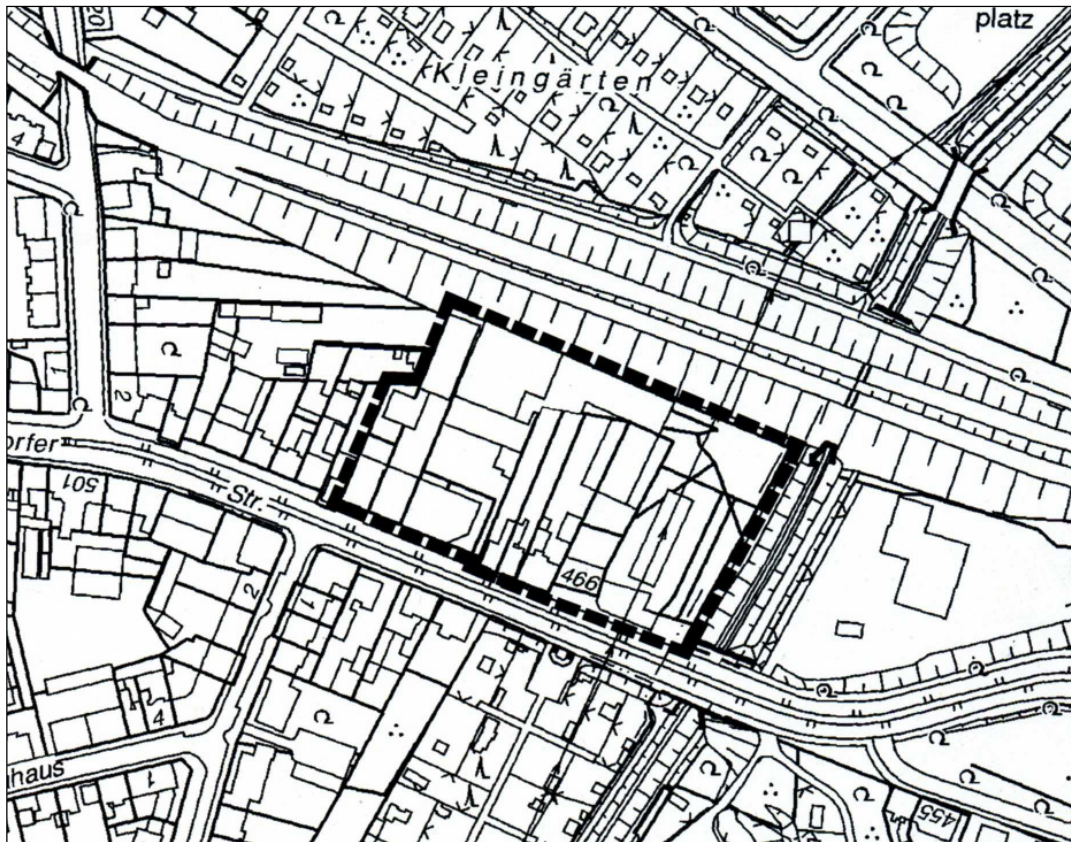


Abbildung 1: Abgrenzung Plangebiet (ohne Maßstab)

## II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

### 1. Anlass der Planung

Der Strukturwandel im Einzelhandel mit dem Trend zu größeren Versorgungseinheiten sowie die zunehmende Mobilitätsbereitschaft vieler Käuferschichten haben dazu geführt, dass der Einzelhandel in erheblichem Umfang die Stadtteil- und Versorgungszentren verlässt und zunehmend, wenn möglich, großflächige Grundstücke in verkehrsgünstiger Lage belegt. Häufig befinden sich diese neuen Handelsstandorte in Gewerbegebieten oder in Randlagen, was zur Auflösung der bestehenden Handels- und Zentrenstruktur der Stadt Essen beiträgt.

Die gesellschaftliche Aufgabe des Einzelhandels, die Bevölkerung entsprechend der räumlichen Funktion (Ober-, Mittel- und Untzentrum bzw. Nahversorgungsbereich) qualifiziert und wohnungsnah zu versorgen, wird durch die neuen Einzelhandelsstandorte an nicht integrierten Standorten geschwächt.

Für das Gebiet der Stadt Essen hat der Rat der Stadt am 12.07.2011 den Masterplan Einzelhandel beschlossen, um die Zentrenstruktur zu sichern und zu stützen und um die flächendeckende Nahversorgung sicherzustellen. Der Masterplan ist gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung der Bebauungspläne zu berücksichtigen.

Der Masterplan Einzelhandel ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept. Er verlangt unter anderem die Berücksichtigung folgender Ziele:

- Zentrenrelevante Sortimente sollen ausschließlich in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein.
- Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind in A- und B-Zentren unbegrenzt, mit bis zu 2.500 qm Verkaufsfläche auch in C-Zentren zulässig.
- In den D- und E-Zentren sind grundsätzlich nur Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit zulässig (Ausnahme nur beim Lebensmitteleinzelhandel: (großflächige) Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung zulässig).
- In sonstigen integrierten Lagen ist zentrenrelevanter Einzelhandel zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich auszuschließen (Ausnahme nur beim Lebensmitteleinzelhandel: (großflächige) Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung in integrierten Lagen zulässig).

Der Bereich „Altendorfer Straße westlich Borbecker Mühlenbach“ liegt außerhalb der gewachsenen Versorgungsbereiche. Der Standort ist deshalb in Bezug auf den Einzelhandel als siedlungsräumlich nicht integriert einzustufen.

Um das städtebauliche Gefüge in Form der Zentrenstruktur und der Nahversorgung 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.

Das Plangebiet ist derzeit planungsrechtlich unbeplant, so dass die Beurteilung von Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen gemäß § 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. Da die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen den Zielen und Inhalten des Masterplanes Einzelhandel mit seiner zentralräumigen Gliederung entgegensteht, ist zur Steuerung künftiger Ansiedlungen von Einzelhandelsnutzungen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Aus diesem Grunde hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) am 18.02.2016 einen „Allgemeinen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Altendorfer Straße 464-484“ gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes formuliert als wesentliche Ziele u.a. das städtebauliche Gefüge in Form der Zentrenstruktur und der Nahversorgung nach dem Masterplan Einzelhandel zu erhalten und zu entwickeln und die Nahversorgungszentren vor negativen Auswirkungen zu schützen. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Essen am 26.02.2016 bekannt gemacht. Der Name des Bebauungsplans wurde nachträglich in „Altendorfer Straße westlich Borbecker Mühlenbach“ umbenannt, um eine schnellere geographische Einordnung zu ermöglichen.

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.

## **2. Entwicklungsziele**

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 Sortimentsliste Masterplan Einzelhandel Stadt Essen 2011 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.

Im Hinblick auf die im Anlass der Planung aufgeführte Thematik verfolgt der Bebauungsplan die Erhaltung, Sicherung und Entwicklung 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.

Im Stadtteil Bochohd befindet sich neben dem E-Zentrum Bocholder Straße kein weiterer zentraler Versorgungsbereich. Allerdings ist der weitaus größte Anteil der Einzelhandelsverkaufsfläche im Stadtteil in nicht integrierter Lage im Gewerbegebiet Wolfsbankring zu finden. Dies ist als sehr problematisch im Hinblick auf eine zentrenorientierte Einzelhandelsverteilung zu werten.

Das Plangebiet liegt genau an der Grenze zum Stadtteil Schönebeck sowie zum Stadtteil Altendorf (Stadtbezirk III). In räumlicher Nähe (in weniger als 800 m Entfernung) zum Plangebiet befinden sich als Nahversorgungszentren das D-Zentrum Fliegenbusch sowie das E-Zentrum Altendorfer Straße (Stadtteil Altendorf) und das C-Zentrum Altendorf (Stadtteil Altendorf). Des Weiteren befindet sich in weniger als 300 m Entfernung in westlicher Richtung an der Altendorfer Straße ein Edeka-Markt mit angeschlossenen Bäcker in nicht-integrierter Lage.

Insbesondere für die Nahversorgungszentren Fliegenbusch, Altendorfer Straße und Altendorf lassen sich negative Auswirkungen durch die Ansiedlung eines Lebensmittel-discounters erwarten. In einem Radius von 500 m um den Planbereich befinden sich an der Altendorfer Straße vor allem Mischbauflächen sowie Gewerbebauflächen und in den Nebenstraßen insbesondere Wohnnutzungen. Des Weiteren sind nördlich und südlich des Plangebietes Schrebergartenanlagen vorzufinden. Für die Wohngebiete besteht durch die Nähe zu den zentralen Versorgungsbereichen Fliegenbusch, Altendorfer Straße, Altendorf sowie Borbeck keine Unterversorgung. Die zu geringe Mantelbevölkerung macht die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben und insbesondere Lebensmittelmärkten absatzwirtschaftlich kaum möglich. Sie ist zahlenmäßig bei weitem nicht ausreichend um einem oder mehreren Einzelhandelsgeschäften im Sinne der Nahversorgung eine auskömmliche Kaufkraft darzubieten, die Kaufkraft würde vorwiegend den zentralen Versorgungsbereichen entzogen.

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. Auf der Fläche bleiben weiterhin Entwicklungen von gewerblichen Nutzungen sowie teilweise Wohnnutzungen im Rahmen des § 34 BauGB möglich.

### III. Planverfahren

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet, da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a (Zulässigkeit bzw. Nichtzulässigkeit bestimmter Arten der Nutzungen) enthält.

Im vorliegenden Verfahren wird Gebrauch gemacht von folgenden Verfahrens-erleichterungen gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB:

- 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.

Wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen, ist der Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 BauGB gleichwohl die Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Dieses erfolgt im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Dazu soll die Planung ausgestellt werden, Ort und Zeitraum werden ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wird außerdem darüber informiert, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Verfahren begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete).

## IV. Planungsrechtliche Situation

### 1. Landesplanung

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

### 2. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

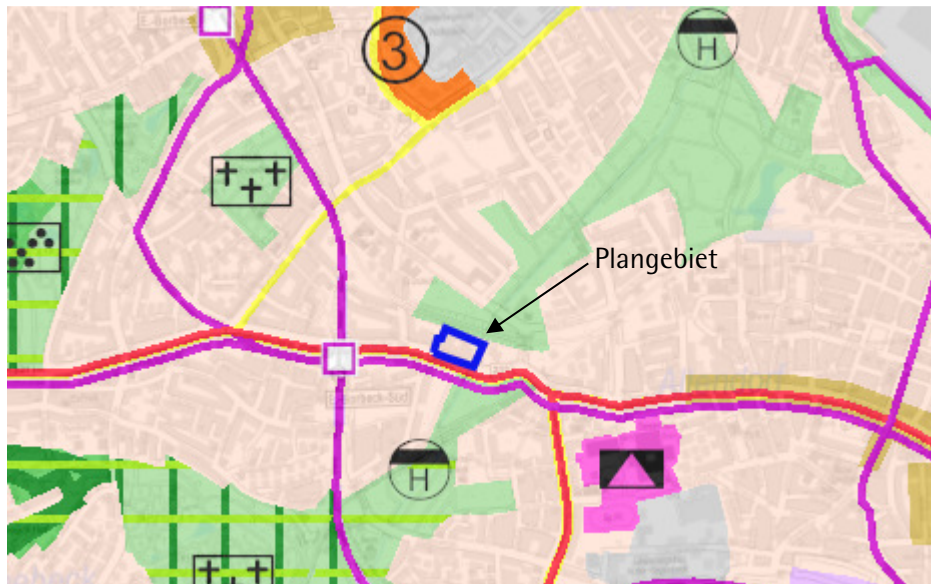


Abbildung 2: Ausschnitt RFNP

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

Auf regionaler Ebene stellt der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

Auf der Ebene des kommunalen Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

### 3. Bebauungspläne

Das Plangebiet ist derzeit planungsrechtlich unbeplant, so dass die Beurteilung von Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen gemäß § 34 BauGB erfolgt.

### 4. Veränderungssperre

Zur Sicherung der Bauleitplanung hat der Rat der Stadt Essen am 23.11.2016 für den Bereich „Altendorfer Straße 464 – 484“ eine Veränderungssperre beschlossen, die mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 2 vom 13.01.2017 in Kraft getreten ist. (gem. §§ 14 ff Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. „2414)).

Die Veränderungssperre tritt gem. § 5 der Satzung außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich (§ 1) ein Bebauungsplan in Kraft tritt, spätestens jedoch 2 Jahre nach ihrer Bekanntmachung.

## V. Bestandsbeschreibung

### 1. Städtebauliche Situation

Als Großstadt mit rd. 594.000 Einwohnern im polyzentralen Verflechtungsraum des Ruhrgebietes erfüllt die Gesamtstadt Essen eine zentralörtliche oberzentrale Funktion im westlichen Ruhrgebiet. Im Stadtbezirk IV – Borbeck – leben rund 84.000 Einwohner. Das Einzelhandelsangebot umfasst im Stadtbezirk IV rund 101.000 qm Verkaufsfläche, dies entspricht einem Anteil von 10 % an der Essener Gesamtverkaufsfläche.

Bei einer Bindungsquote von 74 % fließt ein großer Teil der Kaufkraft aus dem Stadtbezirk IV ab. Die höchsten Bindungsquoten sind in Sortimentsbereichen des langfristigen Bedarfsbereiches festzustellen, im mittelfristigen Sortimentsbereich finden rechnerisch die größten Kaufkraftabflüsse statt. In den zentralen Versorgungsbereichen befinden sich 48 % der Betriebe des Stadtbezirkes, weitere 37 % befinden sich in sonstigen integrierten Lagen. Beide Kategorien vereinen jedoch nur 46 % der Gesamtverkaufsfläche des Stadtbezirkes IV. Im Bereich des zentrenrelevanten Sortiments befinden sich nur 40 % der Verkaufsfläche innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, ein relativ hoher Anteil von über 30 % der Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente befinden sich in nicht integrierter Lage.

Im Stadtbezirk IV sind die Zentren Borbeck (B-Zentrum), Frintrop (C-Zentrum), Frintroper Markt (D-Zentrum), Fliegenbusch (D-Zentrum), Bocholder Straße (E-Zentrum) sowie Donnerstraße (E-Zentrum) zu finden. Die Bereiche Haus-Horl-Straße, Weidkamp und Haus-Berge-Straße sind für die Nahversorgung bedeutsam, übernehmen jedoch grundsätzlich keine Versorgungsfunktionen, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehen. In nicht integrierter Lage befindet sich in den Gewerbegebieten (GE) Econova, Brauck, Carolus-Magnus, Wolfsbankring und Aktienstraße ebenfalls Einzelhandel. Bezogen auf die Verkaufsfläche ist in diesen nicht integrierten Lagen zum Teil mehr Einzelhandel vorhanden, als in den zentralen Versorgungsbereichen. Die größten Einzelhandelskonzentrationen im Stadtbezirk IV befinden sich in den GE Wolfsbankring und GE Econova und somit in nicht integrierter Lage.

Das Plangebiet befindet sich an der südlichsten Grenze des Stadtteils Bochold. Mit knapp 18.000 Einwohnern ist Bochold der bevölkerungsreichste Stadtteil im Bezirk IV. Er grenzt an die Stadtteile Bergeborbeck, Borbeck-Mitte und Schönebeck. Die Verkaufsfläche in Bochold beträgt etwa 23.200 qm. Der Stadtteil ist mit nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Gütern gut versorgt, allein im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente fließt Kaufkraft aus Bochold ab. Mit einer Bindungsquote von 95 % im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich besteht nahezu Vollversorgung für die Stadtteilbewohner.

Das Plangebiet liegt in Bochold und grenzt im Osten an den Stadtteil Altendorf und im Süden an den Stadtteil Schönebeck. Es liegt südlich eines ca. 10m hohen ehemaligen Bahndammes der heute als Radweg genutzt wird. Östlich verläuft in einer eingeschnittenen Mulde der Borbecker Mühlenbach als offener Vorfluter. Die Emschergenossenschaft und die Stadtwerke Essen sind jedoch dabei das Emschersystem so umzubauen, dass der Borbecker Mühlenbach in absehbarer Zeit nur noch sauberes Wasser führt. Die südliche Begrenzung des Plangebietes stellt die Altendorfer Straße dar.

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und auch die nicht überbauten Bereiche sind überwiegend versiegelt. Im Bereich an der Altendorfer Straße finden sich noch Teile der historisch gewachsenen mehrgeschossigen Straßenrandbebauung mit Satteldach, die jedoch durch eingeschossige Neubauten unterbrochen wurde. Den baulichen Abschluss bildet im Osten ein fünfgeschossiges Flachdachgebäude das rechtwinkelig zur Altendorfer Straße

direkt unter einer 380-kV-Höchstspannungsleitung liegt. Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke sind überwiegend gewerblich genutzt.

Im westlichen Bereich befindet sich ein Autohandel mit Werkstätten. Die Nutzung erstreckt sich von der Altendorfer Straße 474 bis 484 im Hinterland bis an die östliche Grenze des Plangebietes. Daran schließen sich Gebäude an die fast ausschließlich zum Wohnen genutzt werden. Lediglich im Hintergelände der Altendorfer Straße 466 befindet sich eine gewerbliche Nutzung. Die Erschließung aller Grundstücke erfolgt im Süden über die Altendorfer Straße.



Abbildung 3: Luftaufnahme des Plangebietes

## 2. Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt für den motorisierten Individualverkehr über die Altendorfer Straße in östlicher und westlicher Richtung. In Richtung Osten führt die Altendorfer Straße direkt auf den Berliner Platz zu und bildet damit eine direkte Verbindung zur Innenstadt. Die Altendorfer Straße ist fast in ihrer gesamten Länge als überregionale Straße ausgewiesen, da sie einen Teilabschnitt der B231 darstellt. Die B231 beginnt am Gasometer Oberhausen und führt über die Essener Straße, die Frintroper Straße und die Altendorfer Straße zur Hans-Böckler-Straße im Westviertel. Dort findet die B231 Anschluss an die B224, die über die Friedrichstraße eine Anbindung an die A40 ermöglicht.

Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht durch die Haltestelle Essen Bockmühle, die ca. 350 m östlich des Plangebietes liegt sowie durch die Haltestelle Essen Borbeck Süd, die sich ca. 400 m westlich des Plangebietes befindet. An der Haltestelle Essen Bockmühle verkehren die Straßenbahnlinien 103 Richtung Essen Wertstraße sowie Essen Steele S über Essen Rathaus und die Straßenbahnlinie 105 in Richtung Essen Unterstraße sowie Essen Finefraustraße über Essen Rathaus und Essen Hbf im 10 Minuten Takt. Des Weiteren verkehren an der Haltestelle Essen Bockmühle die Niederflurbusse 160 Richtung Essen Borbeck Bahnhof sowie Essen Ernestinenstraße und 161 Richtung Essen Schölerpad sowie Essen Ernestinenstraße im 20 Minuten Takt. Insbesondere am Wochenende verkehren zudem in den Nacht- und frühen Morgenstunden zwei Nachtexpress (NE 8 und NE 14) sowie ein TaxiBus. Die Haltestelle Essen Borbeck Süd bietet ebenfalls Anschluss an Die Straßenbahnlinien 103 und 105 sowie an den Nachtexpress NE

11. Zudem besteht Anschluss an die S-Bahnlinie S9 in Richtung Haltern am See sowie Wuppertal Hbf über Essen Hbf (5-Minuten Fahrtzeit) sowie an den Niederflurbus 186 in Richtung Essen Schölerpad und Bottrop ZOB Berliner Platz im 20 Minuten Takt.

Für Fahrradfahrer ist das Gebiet schlecht erschlossen. Zwar wird der direkt im Norden an das Plangebiet angrenzende ehemalige Bahndamm heute als Radweg genutzt, der im Radwegehaupttroutennetz der Stadt enthalten ist, allerdings hat dieser Damm keine direkte Anbindung an das Plangebiet. Etwa 350 m vom Plangebiet entfernt läuft dieser Radweg mit dem aus südwestlicher Richtung kommenden bereits fertiggestellten Abschnitts des Geh- und Radwegs Rheinische Bahn zusammen. Die das Gebiet erschließende B 231 besitzt keine Radverkehrsanlage.

### **3. Technische Infrastruktur**

#### **3.1. Entwässerung**

Das Plangebiet ist vollständig an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen. Im Plangebiet liegt ein öffentlicher Mischwasserkanal DN 500 und DN 700, der grundbuchlich nicht gesichert ist. Die bestehende Kanalisation ist zu beachten, ein Schutzstreifen von 3,0m links und rechts der Kanalachse ist, bei einer zukünftigen Entwicklung, von Bebauung freizuhalten. Insbesondere sind in und auf dem Schutzstreifen die Errichtung von Anlagen aller Art sowie Anpflanzungen von tiefwurzelnenden Sträuchern und Bäumen ausgeschlossen.

#### **3.2. Versorgung**

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Leitungen (Wasser, Gas, Strom) ausreichend versorgt.

#### **3.3. Fernleitungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes tangiert zwei Fernleitungen, die durch die Evonik Technology & Infrastructure GmbH betreut werden. Bei den Fernleitungen handelt es sich zum einen um eine Fernleitung für Wasserstoff und zum anderen um eine Fernleitung für Ethylen. Die Fernleitungen verlaufen in einem jeweils 10 m breiten, rechtlich gesicherten Schutzstreifen, in dem ohne vorherige Abstimmung ein absolutes Bau- und Einwirkungsverbot besteht. Für Bebauung jeglicher Art sowie für Bepflanzung mit tiefwurzelnenden Bäumen und Sträuchern steht der Schutzstreifen nicht zur Verfügung. Bei Überbauung der Fernleitungen mit Straßen oder bei geplanter Oberflächenversiegelung sowie gravierenden Veränderungen der Geländeoberfläche, sind zu Lasten des jeweiligen Vorhabenträgers bzw. Veranlassers Leitungssicherheitsmaßnahmen durchzuführen. Art und Umfang solcher Maßnahmen werden durch Gutachten aufsichtsbehördlicherseits zugelassener unabhängiger Gutachter festgelegt.

Der südliche Planbereich wird von einer 380 kV-Höchstspannungsfreileitung gekreuzt. Die Höchstspannungsfreileitung verläuft in einem 76 m breiten Schutzstreifen. Alle geplanten Maßnahmen im Bereich des Schutzstreifens müssen im Vorfeld durch Vorlage von Lageplänen und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben über NN mit der Amprion GmbH abgestimmt werden. Direkt unter der Leitung befindet sich das Wohnhaus Altendorfer Straße Hausnummer 462/464.

### **4. Natur, Landschaft und Artenschutz**

Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt. Lediglich kleinere rückwärtige Flächen werden als Hausgärten genutzt. Es sind einige Bäume vorhanden, die durch die Baumschutzsatzung geschützt werden.

## 5. Boden und Wasser

Das Plangebiet grenzt direkt an den Borbecker Mühlenbach. Es besteht ein niedriges Risiko für Überschwemmungen.

## 6. Klima und Lufthygiene

Der Verfahrensbereich weist ein Stadtrandklima auf. Im östlichen Bereich des Plangebietes ist die Bebauung eher aufgelockert und es sind vereinzelt begrünte Freiflächen vorhanden. Die westliche Plangebietsseite ist dagegen fast vollständig versiegelt. Im Norden grenzt das Plangebiet an einen begrünten ehemaligen Bahndamm an, der heute als Fahrradweg genutzt wird. Im Osten verläuft der Borbecker Mühlenbach mit nordöstlicher Abflussrichtung. Die Bereiche im Norden und Osten des Plangebietes sind durch ein Parkklima gekennzeichnet und wirken sich positiv auf das Plangebiet aus.

Das Verfahrensgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplanes Ruhrgebiet im Teilgebiet Ruhrgebiet West. Der Plan wurde 2011 mit Bezug auf das Jahr 2009 erstellt. Laut dieser Daten werden die Schadstoffgrenzwerte in der Altendorfer Straße für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) sowie Feinstaub (PM10) im Jahresmittel überschritten. Zu hohe Belastungen durch NO<sub>2</sub> oder PM10 können sich auf die Sterblichkeit und die Erkrankungsrate auswirken. Dabei spielen insbesondere Herz-Kreislauf- und Atemwegserkrankungen eine Rolle. Der Bebauungsplan liegt innerhalb der ausgewiesenen Umweltzone Ruhrgebiet – Stufe 3.

## 7. Bergbau

Die Planfläche liegt teilweise über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Wolfsbank 1“ und „ver. Rosenblumendelle“ sowie über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Wolfsbank 1“ ist die Krupp Hoesch Stahl GmbH, ThyssenKrupp Allee 1 in 45143 Essen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „ver. Rosenblumendelle“ ist die E.ON SE, Landmanagement & Mining, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen. Das über Eisenerz verliehene Bergwerksfeld „Neu Essen“ ist im Eigentum der MAN SE in München, vertreten durch die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen.

Im Bereich der Planfläche ist auch heute noch einwirkungsrelevanter oberflächennaher Altbergbau bis in das Jahr 1942 in den Flözen „Dickebank 1“, „Dickebank 2“ und „Sonnenschein“ zu verzeichnen. Die Flöze fallen in diesem Bereich mit etwa 45 gon nach Südosten ein. Der dokumentierte Abbau ist unter einer ca. 15 m mächtigen Mergeldeckgebirgsschicht bis ca. 60 m unter die Tagesoberfläche geführt worden. Ob und wie dieser Bergbau auch heute noch schädigend auf die Tagesoberfläche einwirken kann, sollte bei zukünftigen Baumaßnahmen von einem Sachverständigen beurteilt werden.

Der hier dokumentierte Tiefe Bergbau (> 100 m Tiefe) wirkt nach allgemeiner Lehrmeinung heute nicht mehr schädigend auf das Grundstück ein.

In den vorhandenen Unterlagen (Kartenwerk der E.ON) sind im nordwestlichen Randbereich der Bebauungsplanfläche zwei Stollenmundlöcher von ehem. Luftschutzstollen verzeichnet. Über die genaue Lage, Ausdehnung und Sicherung der Stollensysteme liegen bei der Bezirksregierung Arnsberg keine Kenntnisse vor. Diese Tagesöffnungen und die Luftschutzstollen liegen nicht in der Zuständigkeit der Bergbehörde.

## 8. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939–1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern

Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

## **9. Altlasten**

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch sonstige Signatur gekennzeichnete Fläche ist im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen unter der Ordnungs-Nr. 1.1026 erfasst. Es handelt sich hierbei um einen Teilbereich des Geländes der ehemaligen Stahlbaufirma Fritz Meese und des ehemaligen Autohauses Jänsch. Im Rahmen nachgestellter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen bzw. Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung zu Erdarbeiten, Bodenaustausch/-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen

## **10. Immissionen**

### **10.1. Lärm**

In Bezug auf Lärmimmissionen durch Straßenverkehr zeigen sich im Plangebiet unterschiedlich starke Belastungen. Die relativ dichte Blockbebauung an der Altendorfer Straße schirmt den größten Teil der Lärmimmissionen von der Altendorfer Straße ab. Die Umgebungslärmkarte NRW aus dem Jahr 2012 zeigt, dass die Lärmbelastung gemessen über den Gesamttag an den Hausfronten zur Altendorfer Straße hin bei 70 bis über 75 dB(A) liegt sowie in der Nacht bei 60 bis über 70 dB(A). Dagegen liegt die Lärmbelastung in den hinteren nördlichen Bereichen des Plangebietes über den Gesamttag betrachtet bei unter 55 bis unter 65 dB(A) sowie in der Nacht im östlichen rückwärtigen Bereich bei unter 50 bis 60 dB(A) und in dem restlichen rückwärtigen Plangebiet nur vereinzelt bei einer leichten Lärmbelastung von bis zu 55 dB(A).

Des Weiteren entstehen durch die ansässigen Gewerbebetriebe gewerbliche Emissionen (Schall). Der Bebauungsplan ändert an dieser Schallsituation nichts, schließt jedoch eine Verschlechterung durch Gewerbelärm von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben aus.

## **VI. Städtebauliches Konzept**

### **1. Variantenuntersuchung**

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 vorher möglicherweise zulässig und genehmigungsfähig waren. Der Schutz der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche erfordert die Einschränkung bestehender Nutzungsrechte. Diese Einschränkungen sind in der Gesamtabwägung mit dem Gemeindeinteresse an einer funktionsfähigen Zentrenstruktur und Nahversorgung zu begründen.

Der Bebauungsplan hat keine umweltbezogenen Auswirkungen.

## VII. Planinhalt

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

Grundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 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 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 kommen nicht in Betracht.

#### 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

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 Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet generell nicht zulässig sind. Zentrenrelevant sind dabei die entsprechenden Sortimente der Sortimentsliste - Masterplan Einzelhandel Stadt Essen 2011.

#### **Zentrenrelevante Sortimente**

- Babyausstattung, Kinderwagen, -sitze
- Bekleidung/ Lederwaren/ Schuhe
- Bücher
- Foto/ Optik/ Akustik
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus-, Heimtextilien (Haus- und Heimtextilien; Stoffe; Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle; Gardinen und Zubehör, Bettwaren)
- Haushaltswaren, 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

Mit dem Ausschluss dieser Sortimente im Plangebiet sollen die angrenzenden zentralen Versorgungsbereiche das A-Zentrum City, das B-Zentrum Borbeck, das C-Zentrum Altendorf, das D-Zentrum Fliegenbusch und das E-Zentrum Altendorfer Straße erhalten und (weiter)entwickelt werden.

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.

## **2. Hinweise**

### **2.1. Zulässigkeit von Bauvorhaben**

Zur Klarstellung der Zulässigkeit von Vorhaben enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis: „Dieser Bebauungsplan 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. Weiterhin sind auch die Überprüfung auf Kampfmittel, die Einwirkungsrelevanz des umgangenen Bergbaus, der Immissionsschutz, insbesondere Schallimmissionen und der Umgang mit evtl. Bodendenkmälern zu beachten.“

### **2.2. Höchstspannungsfreileitung**

Zu der genannten Höchstspannungsfreileitung enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis: „Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/ Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.“

### **2.3. Altlastenverdachtsflächen**

Zu dem Thema Altlastenverdachtsflächen enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis: „Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch sonstige Signatur gekennzeichnete Fläche ist im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen unter der Ordnungs-Nr. 1.1026 erfasst. Im Rahmen nachgestellter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen bzw. Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung zu Erdarbeiten, Bodenaustausch/-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.“

2.4. Kampfmittel

Zum Thema Kampfmittel enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis: „Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.“

2.5. Bergbau

Zum Thema Bergbau enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis: „Die Planfläche liegt teilweise über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Wolfsbank 1“ und „ver. Rosenblumendelle“ sowie über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens sind die betroffenen Eigentümerinnen der Bergwerksfelder zu beteiligen.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Wolfsbank 1“ ist die Krupp Hoesch Stahl GmbH, ThyssenKrupp Allee 1 in 45143 Essen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „ver. Rosenblumendelle“ ist die E.ON SE, Landmanagement & Mining, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen. Das über Eisenerz verliehene Bergwerksfeld „Neu Essen“ ist im Eigentum der MAN SE in München, vertreten durch MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen.“

2.6. Relevante Unterlagen

Bezüglich der relevanten Unterlagen erhält der Bebauungsplan folgenden Hinweis: „Sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstigen Vorschriften sowie der Masterplan Einzelhandel von 2011 können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

Unterlagen zur Altlastensituation können im Umweltamt der Stadt Essen eingesehen werden.“

2.7. Bauhöhen

Bezüglich der Bauhöhen enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis: „Soweit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen geplant werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 30 m über Grund übersteigen, ist in jedem Einzelfall eine Abstimmung mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr durchzuführen.“

2.8. Fernleitungen Wasserstoff und Ethylen

Bezüglich der Fernleitungen für Wasserstoff und Ethylen enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis: „Bei geplanten Baumaßnahmen innerhalb des 10 Meter breiten, rechtlich gesicherten Schutzstreifen der Fernleitungen für Wasserstoff sowie Ethylen muss die Evonik Technology & Infrastructure GmbH in 45764 Marl beteiligt werden.“

## VIII. Städtebauliche Kenndaten

Das Verfahrensgebiet hat eine Größe von ca. 1,2 ha.

## **IX. Umweltauswirkungen**

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Umweltschutzgüter durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet oder vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB nicht erforderlich.

## **X. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte**

Die Nutzungseinschränkung des Plangebietes durch die Reglementierung künftiger Einzelhandelsnutzungen greift in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber den vorher zulässigen Nutzungen werden die Entwicklungsmöglichkeiten teilweise eingeschränkt. Die Einschränkungen sind entschädigungslos möglich. Die Einschränkungen sind erforderlich, um die Ziele des Masterplanes Einzelhandel im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB – Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und Berücksichtigung eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes – umzusetzen.

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 Masterplans Einzelhandel umzusetzen, womit grundsätzlich eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung erreicht werden soll. Der Entwicklung eines städtebaulichen Missstandes wird somit vorgebeugt.

In der derzeit ausgeübten Nutzung wird nicht eingegriffen. Großhandelsbetriebe und andere vorhandene Nutzungen werden nicht eingeschränkt.

## **XI. Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **XII. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)**

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

## **XIII. Überlagerung bisheriger rechtsverbindlicher Festsetzungen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

## **XIV. Kosten und Finanzierung**

Es entstehen keine Kosten für den städtischen Haushalt.

Amt für Stadtplanung  
und Bauordnung

Geschäftsbereich  
6B-Planen

Ronald Graf  
Amtsleiter

Hans-Jürgen Best  
Stadtdirektor  
Geschäftsbereichsvorstand