

Bebauungsplan Nr. 19/16 „Eleonorastraße / Sabinastraße“

Stadtbezirk: II
Stadtteil: Rüttenscheid, Bergerhausen

Begründung*

vom: 17.04.2020

Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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	9
IV.	Planungsrechtliche Situation	16
1.	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	16
2.	Bebauungspläne	16
3.	Sonstige Planungen	16
V.	Bestandsbeschreibung	17
1.	Historie	17
2.	Städtebauliche Situation	17
3.	Denkmalschutz	19
4.	Verkehr	19
5.	Technische Infrastruktur	20
5.1.	Entwässerung	20
5.2.	Versorgung	20
6.	Klima und Lufthygiene	20
7.	Bergbau	20
8.	Kampfmittel	21
9.	Altlasten	21
10.	Immissionen	22
10.1.	Lärm	22
10.2.	Elektromagnetische Felder	22
VI.	Städtebauliches Konzept	23
1.	Variantenuntersuchung	23
2.	Entwurfsbeschreibung	23

3.	Auswirkungen der Planung	23
VII.	Planinhalt	24
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-3 BauGB)	24
1.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	24
2.	Hinweise	26
2.1.	Zulässigkeit von Vorhaben	26
2.2.	Umgang mit Bodendenkmälern	26
2.3.	Altlastenverdachtsflächen	26
2.4.	Relevante Unterlagen	26
2.5.	Kampfmittel	27
2.6.	Hochspannungskabel	27
2.7.	Bahntrasse	27
VIII.	Städtebauliche Kenndaten	28
IX.	Umweltauswirkungen	29
X.	Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	30
XI.	Bodenordnung	32
XII.	Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)	33
XIII.	Überlagerung bisheriger rechtsverbindlicher Festsetzungen	34
XIV.	Kosten und Finanzierung	35

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 8 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk II, in den Stadtteilen Rüttenscheid und Bergerhausen und wird maßgeblich begrenzt

- im Norden durch die Eleonorastraße,
- im Osten und Süden durch die Bundesautobahn A 52 und
- im Westen durch die Gleisanlage der S-Bahnstrecke Essen – Düsseldorf.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist in der Abbildung 1 dargestellt.

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

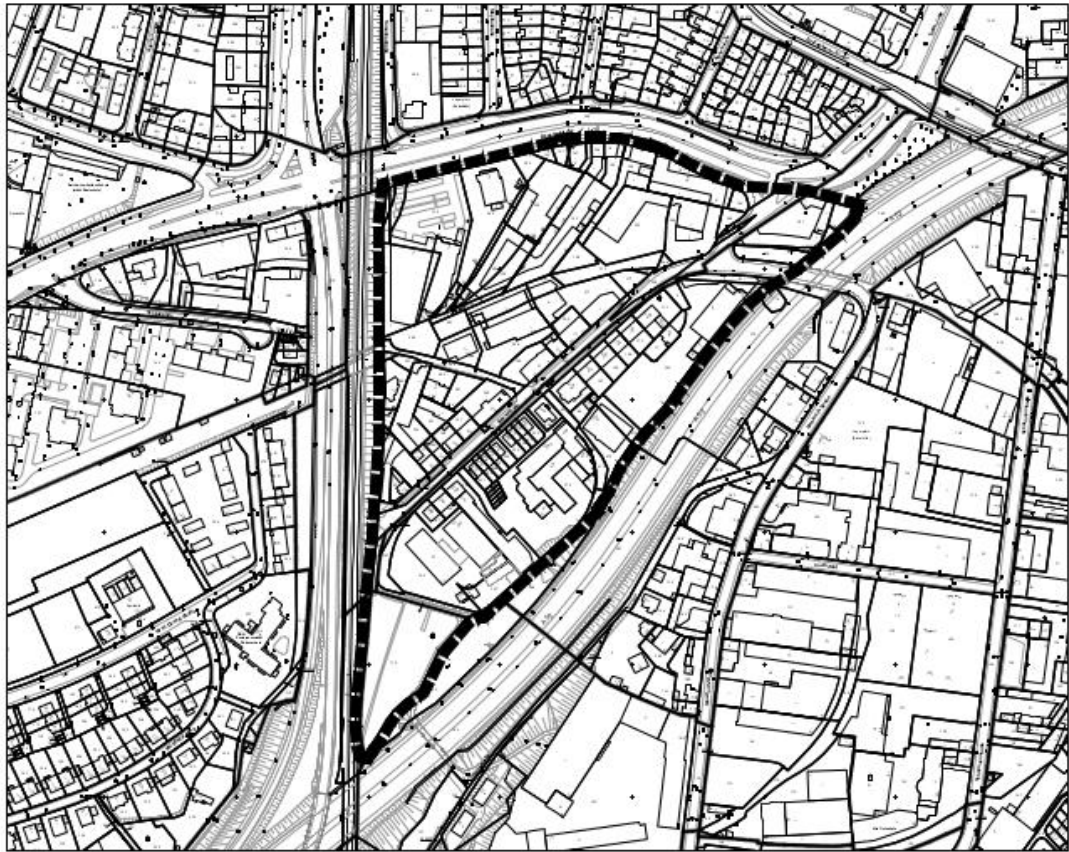


Abbildung 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung hat am 17.03.2016 beschlossen einen Bebauungsplan für den Bereich „Eleonorastraße / Sabinstraße“ aufzustellen, der den Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche auf der Grundlage des Masterplans Einzelhandel der Stadt Essen zum Ziel haben soll.

Der Trend zu größeren Versorgungseinheiten im Einzelhandel sowie die höhere Mobilitätsbereitschaft vieler Käuferschichten haben dazu geführt, dass Einzelhandel 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 Unterzentrum 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 den Masterplan Einzelhandel beschlossen, um die Zentrenstruktur zu sichern und um die flächendeckende Nahversorgung sicher zu stellen. 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 m² 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).

Die Entfernung des Plangebietes zum A-Zentrum „City“ beträgt ca. 1,7 km, zum westlich gelegenen B-Zentrum „Rüttenscheid“ ca. 1 km, zu den C-Zentren „Südviertel“ ca. 580 m und „Südostviertel“ ca. 1,4 km. Direkt nordöstlich angrenzend befindet sich das D-Zentrum „Rellinghauser Straße“. Das südöstlich gelegene D-Zentrum „Frankenstraße“ ist ca. 1,3 km, das südwestlich gelegene D-Zentrum „Rüttenscheid Süd“ ca. 1,4 km entfernt. Der Bereich „Eleonorastraße / Sabinstraße“ liegt somit außerhalb der gewachsenen Versorgungsbereiche und ist deshalb in Bezug auf den Einzelhandel als siedlungsräumlich nicht integriert einzustufen. Im Plangebiet befinden sich bereits ein Rewe- und ein Lidl-Markt, die vor Beschluss des Masterplans Einzelhandel genehmigt wurden. Die Nutzungen entsprechen nicht den Ansiedlungsregeln des Masterplans, sind jedoch bestandsgeschützt.

Für das Planungsgebiet „Eleonorastraße / Sabinstraße“ lag der Verwaltung eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von

1.080 m² vor, wodurch die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten worden wäre. Für diesen Bereich liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Das beantragte Vorhaben liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens erfolgt somit anhand der Einfügekriterien des § 34 Abs. 1 BauGB. Der bereits vorhandene großflächige Rewe-Markt in der Eleonorastraße 42 besitzt einen prägenden Vorbildcharakter, wodurch sich das Antragsvorhaben demnach in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und im Grundsatz planungsrechtlich zulässig ist.

Dieses Vorhaben einer zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung steht jedoch den Zielen und Inhalten des Masterplans Einzelhandel (Masterplan Einzelhandel 2011) mit seiner zentralräumlichen Gliederung entgegen. Mit dem bestehenden Planungsrecht kann dieser Entwicklung nicht begegnet werden.

Um den zuvor erläuterten Entwicklungen entgegenzuwirken hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung am 17.03.2016 einen allgemeinen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Eleonorastraße / Sabinstraße“ gefasst. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Essen am 08.04.2016 bekannt gemacht.

Da das geplante Vorhaben den allgemeinen Zielen des Masterplans widerspricht, wurde die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens am 08.04.2016 für die Dauer von 12 Monaten ausgesetzt.

Am 15.02.2017 wurde vom Rat der Stadt Essen eine Veränderungssperre zur Sicherung der Bauleitplanung für das Areal des Gebäudekomplexes des Lidl-Marktes und der Staples-Filiale beschlossen. Die Veränderungssperre tritt gem. § 17 BauGB spätestens nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Die Verlängerung der Veränderungssperre wurde am 28.11.2018 vom Rat der Stadt Essen beschlossen und am 11.01.2019 im Amtsblatt der Stadt Essen veröffentlicht.

Vor dem Verwaltungsgericht Gelsenkirchen wurde vom Vorhabenträger Klage gegen die Zurückstellung und gegen den nach beschlossener Veränderungssperre erfolgten negativen Bescheid sowie auf Erteilung eines planungsrechtlichen Vorbescheids für den Neubau eines Lebensmitteldiscounters mit 1.080 m² Verkaufsfläche und den Antrag auf Verlängerung der Gültigkeitsdauer einer älteren Baugenehmigung für die Erweiterung des Lebensmittelverbrauchermarktes um eine Verkaufs- und Lagerfläche sowie Erweiterung des Backshops eingereicht. Aufgrund des vorzeitigen Ablaufs der Veränderungssperre im April 2018 wurde am 15.11.2018 ein Vergleich zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Essen beim Verwaltungsgericht Gelsenkirchen geschlossen. Auf dieser Grundlage erfolgten die Erteilung des planungsrechtlichen Vorbescheids sowie die Verlängerung der bestehenden Baugenehmigung für das Vorhaben.

Trotz des geschlossenen Vergleichs ist die Aufstellung des Bebauungsplans weiterhin von Bedeutung, da sich innerhalb des Plangebietes mehrere potenzielle Standorte für die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche befinden. Der Verwaltung liegen bereits zwei weitere Bauvoranfragen für die Errichtung von Einkaufsmärkten in der Sabinstraße vor.

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 festgelegt Versorgungsbereiche zu schützen.

Mit Blick auf die beabsichtigte Steuerung des Einzelhandels entwickelt der vom Rat der Stadt beschlossene Masterplan Einzelhandel 2011 die Zentrenstruktur des Räumlich-Funktionalen-Ordnungskonzeptes (RFO) von 1978 fort und ergänzt es durch ein Nahversorgungskonzept sowie um Aussagen zu Sonderstandorten. Im Masterplan werden die städtebaulich integrierten Versorgungsbereiche (A-, B-, C-, D- und E-Zentren) abgegrenzt. Ziel des Nahversorgungskonzeptes ist die Sicherung der flächendeckenden, wohnungsnahen, fußläufig erreichbaren Nahversorgung der Bevölkerung der Stadt Essen. Die Sicherung der Zentren hat dabei höchste Priorität.

Das Zielsystem des Masterplans Einzelhandel beinhaltet die folgenden Elemente, die zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels beitragen sollen:

- Erhalt / Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion,
- Erhalt / Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt im A-Zentrum City sowie in den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen (Zentren),
- Erhalt / Stärkung der Identität des A-Zentrums City und der sonstigen Zentren,
- Erhalt / Ausbau kurzer Wege bzw. Verkürzung der Wege („Stadt der kurzen Wege“)
- Erhalt / Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel,
- Erhalt / Stärkung der Nahversorgungsstruktur in den Zentren,
- Schaffung von Investitions-/ Entscheidungssicherheit.

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. An nicht integrierten Standorten – auch in Gewerbegebieten – sind Einzelhandelsansiedlungen nach Möglichkeit aus städtebaulichen Aspekten zu verhindern.

In einem Bereich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, in dem bisher kein Planungsrecht durch rechtskräftige Bebauungspläne besteht, werden Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Wenn sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ist das Vorhaben grundsätzlich zulässig. Insofern sind auch z.B. Betriebe des Lebensmittelhandels unter Berücksichtigung von § 34 Abs. 1 BauGB im betroffenen Gebiet grundsätzlich zulässig.

Im Stadtbezirk II liegen die zentralen Versorgungsbereiche „Rüttenscheid“ (B-Zentrum), „Rüttenscheid Süd“ (D-Zentrum), „Rellinghauser Straße“ (D-Zentrum), „Frankenstraße“ (D-Zentrum) und „Stadtwaldplatz“ (D-Zentrum). Insgesamt befinden sich mit einer Verkaufsfläche von ca. 79.500 m² rund 8 % der Essener Gesamtverkaufsfläche im Stadtbezirk II. Die Hauptanteile an den Verkaufsflächen fallen für Sortimente im kurzfristigen und langfristigen Bedarf an. Die Gesamtbindungsquote im Stadtbezirk beträgt 98 %. Die Sortimente des kurzfristigen Bedarfs erreichen oder überschreiten geringfügig Bindungsquoten von 100 %. Im mittelfristigen Bedarfsbereich beträgt die Bindungsquote lediglich 71 %. Das Einzelhandelsangebot befindet sich bezogen auf den Umsatz und die Anzahl der Betriebe überwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen. Die zentrenrelevanten Sortimente werden ebenfalls vorwiegend in den zentralen Versorgungsbereichen angeboten. (Stand 2009)

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtteils Rüttenscheid und im Westen des Stadtteils Bergerhausen. Rüttenscheid verzeichnet mit rund 42.500 m² Gesamtverkaufsfläche das größte Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk. Alle Sortimentsbereiche weisen per Saldo Kaufkraftzuflüsse auf, wobei die höchsten Bindungsquoten bei den zentrenrelevanten Sortimenten erreicht werden. Ein Großteil der Betriebe (72 %) und mehr als die Hälfte der Verkaufsfläche des Stadtteils (59 %) befinden sich in den zentralen Versorgungsbereichen. Der Großteil des Angebotes an zentrenrelevanten Sortimenten befindet sich ebenfalls innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (68 % der Verkaufsfläche). (Stand 2009)

Der Stadtteil Bergerhausen verzeichnet mit einer Verkaufsfläche von ca. 9.300 m² eine Gesamtbindungsquote von 56 % und nimmt somit eine untergeordnete Rolle als Einzelhandelsstandort im Stadtbezirk ein. Vor allem im zentrenrelevanten Sortimentsbereich sind enorme Kaufkraftabflüsse zu erkennen. Bei den nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten stellt sich die Versorgung der Bevölkerung besser dar. Der Versorgungsbereich „Rellinghauser Straße“ ist der bedeutendste Einzelhandelsstandort im Stadtteil. Der Umsatz wird zur Hälfte innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erwirtschaftet. Ein Großteil der Verkaufsfläche befindet sich an nicht integrierten Standorten. (Stand 2009)

Die schädlichen Auswirkungen möglicher weiterer Einzelhandelsansiedlungen auf die Zentrenstruktur werden durch die Aussagen des Masterplans Einzelhandel belegt. Dabei sollen vordringlich die zentrenrelevanten Sortimente gemäß der Sortimentsliste des Masterplans Einzelhandel 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 weiterhin gem. § 34 BauGB beurteilt werden.

Aufgrund der ausreichenden Nahversorgung im Betrachtungsraum und der schädlichen Auswirkung von weiteren und insbesondere großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet auf die Zentrenstruktur soll der vorliegende Bebauungsplan zum Erhalt und zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche beitragen. Hierzu wird festgesetzt, dass der zentrenrelevante Einzelhandel im gesamten Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen wird. Innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits fünf rechtmäßig bestehende Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (Fachhandel für Bürobedarf, Lebensmitteldiscounter, Vollsortimenter, Babymarkt, Weinhandlung), die bezogen auf die genehmigte Nutzung dem Bestandsschutz unterliegen.

Auf der Grundlage der Aussagen des Masterplans Einzelhandel soll unter Anwendung des § 9 Abs. 2a BauGB der zentrenrelevante Einzelhandel im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen werden.

III. Planverfahren

Dieser Bebauungsplan bestimmt gem. § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nur so weit, wie er Festsetzungen enthält. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Auch die Zulässigkeit von Vorhaben nach Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus § 34 BauGB, soweit der Bebauungsplan nicht einzelne Nutzungsarten ausschließt.

Bei der Planaufstellung sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB insbesondere die Ergebnisse eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen. Ein solches Konzept ist hier der Masterplan Einzelhandel, der Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche enthält.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet. Voraussetzung für die Anwendung der nachfolgend beschriebenen Verfahrensvereinfachungen ist, dass der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält. Das Verfahren ist im Übrigen ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) (einschließlich der Pflicht zur Vorprüfung) nach dem Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Gleiches gilt, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) oder wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG zu beachten sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Vorprüfung im Rahmen einer UVP gem. Anlage 3 UVPG

Im Rahmen des Bestandsschutzes werden vorhandene Nutzungen betrachtet, deren Neuplanung unter Umständen eine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit erfordern würde. Die Vorprüfung klärt, ob der Bebauungsplan Vorhaben zulässt, die einer UVP bedürfen. Das würde die Anwendung des einfachen Verfahrens i.S.d. § 13 BauGB ausschließen.

Da die fraglichen Objekte (Staples, Lidl, Rewe) bereits vorhanden sind und nicht erst durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, wird der Bebauungsplan deren Zulässigkeit nicht vorbereiten oder begründen. Die Auswirkungen des Erhalts der zulässigerweise vorhandenen Nutzungen sind in Spalte 2 dargestellt.

Äußerst vorsorglich werden in Spalte 3 die Auswirkungen einer Neuerrichtung der betroffenen Objekte dargestellt. Hier wird rein hypothetisch angenommen, die Vorhaben seien nicht vorhanden und würden durch den Bebauungsplan ermöglicht.

	1	2	3
Kriterien		Annahme: Genehmigter Bestand der Einzelhandels- betriebe im Plangebiet	Annahme: Neubau der laut Bebauungsplan zulässigen Einzelhandelsbetriebe (inkl. Erweiterung)
1. Merkmale der Vorhaben			
<i>Die Merkmale eines Vorhabens sind insbesondere hinsichtlich folgender Kriterien zu beurteilen:</i>			
1.1	Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten,	Bestand: Fachhandel für Bürobedarf (Staples) differenziert nach Verkaufsfläche Einzelhandel (257 m ²) und Verkaufsfläche Großhandel (1.010 m ²), insgesamt Verkaufsfläche 1.267 m ² , Lebensmitteldiscounter (Lidl) 1.080 m ² Verkaufsfläche, Lebensmittelvollsortimenter (Rewe) über rund 1.200 m ² Verkaufsfläche, Bei Neuerrichtung Vorprüfpflichtig gem. Anlage 1 UVPG	Größe und Ausgestaltung entsprechen denen des Bestandes (vgl. Spalte 2)
1.2	Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten,	Umgebung gewerblicher Charakter, Mischgebiet, fügt sich ein	Umgebung gewerblicher Charakter, Mischgebiet, fügt sich ein
1.3	Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,	bereits vollständig versiegelte Flächen Keine Auswirkungen	bereits vollständig versiegelte Flächen, Auswirkungen einer Neuerrichtung entsprechen denen des Bestandes (vgl. Spalte 2) Keine erheblichen Auswirkungen
1.4	Erzeugung von Abfällen im Sinne von § 3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsge- setzes,	Abfälle zur Beseitigung fallen in einem für die zulässigen Vorhaben üblichen Rahmen an und können über die EBE entsorgt werden Keine Auswirkungen	Auswirkungen einer Neuerrichtung entsprechen denen des Bestandes (vgl. Spalte 2) Keine erheblichen Auswirkungen

1.5	Umweltverschmutzung und Belästigungen,	Verkehr durch Kunden und Anlieferung, dadurch Schall und Abgase	Verkehr durch Kunden und Anlieferung, dadurch Schall und Abgase
1.6	Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, einschließlich der Störfälle, Unfälle und Katastrophen, die wissenschaftlichen Erkenntnissen zufolge durch den Klimawandel bedingt sind, insbesondere mit Blick auf:		
1.6.1	verwendete Stoffe und Technologien,	Keine Risiken	Keine Risiken
1.6.2	die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des § 2 Nummer 7 der Störfall-Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes,	Keine Störfallbetriebe im Umkreis vorhanden, Keine Auswirkungen	Keine Störfallbetriebe im Umkreis vorhanden, Keine Auswirkungen
1.7	Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser oder Luft.	Keine	Keine
2. Standort der Vorhaben			
<i>Die ökologische Empfindlichkeit eines Gebiets, das durch ein Vorhaben möglicherweise beeinträchtigt wird, ist insbesondere hinsichtlich folgender Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu beurteilen:</i>			
2.1	bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien),	fügt sich in bestehende Nutzung und Gebietscharakter ein (s. 1.2), Keine Auswirkungen	fügt sich in bestehende Nutzung und Gebietscharakter ein, Keine Auswirkungen

2.2	Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien),	bereits vollständig versiegelte Flächen, Keine Auswirkungen	Auswirkungen einer Neuerrichtung entsprechen denen des Bestandes (vgl. Spalte 2) bereits vollständig versiegelte Flächen, gleichbleibende Qualität, keine Auswirkungen
2.3	Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien):		
2.3.1	Natura 2 000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Natura 2 000-Gebiete sind nicht vorhanden Keine Auswirkungen	Natura 2 000-Gebiete sind nicht vorhanden Keine Auswirkungen
2.3.2	Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	Naturschutzgebiete sind nicht vorhanden Keine Auswirkungen	Naturschutzgebiete sind nicht vorhanden Keine Auswirkungen
2.3.3	Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,	Nationalparke und Nationale Naturmonumente sind nicht vorhanden Keine Auswirkungen	Nationalparke und Nationale Naturmonumente sind nicht vorhanden Keine Auswirkungen
2.3.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind nicht vorhanden Keine Auswirkungen	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete sind nicht vorhanden Keine Auswirkungen
2.3.5	Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,	Naturdenkmäler sind nicht vorhanden Keine Auswirkungen	Naturdenkmäler sind nicht vorhanden Keine Auswirkungen
2.3.6	geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,	geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden Keine Auswirkungen	geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden Keine Auswirkungen
2.3.7	gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,	gesetzlich geschützte Biotop sind nicht vorhanden Keine Auswirkungen	gesetzlich geschützte Biotop sind nicht vorhanden Keine Auswirkungen

2.3.8	Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,	Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden Keine Auswirkungen	Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden Keine Auswirkungen
2.3.9	Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,	Vorhaben bereits vorhanden, keine Überschreitung europäischer Umweltqualitätsnormen, Keine Auswirkungen	nicht vorhanden, keine Überschreitung europäischer Umweltqualitätsnormen Keine Auswirkungen
2.3.10	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,	Vorhaben wird an zentralem Ort verwirklicht; keine Inanspruchnahme von Freiraum	Vorhaben wird an zentralem Ort verwirklicht; keine Inanspruchnahme von Freiraum
2.3.11	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	nicht vorhanden Keine Auswirkungen	nicht vorhanden Keine Auswirkungen
3. Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen			
<i>Die möglichen erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter sind anhand der unter den Nummern 1 und 2 aufgeführten Kriterien zu beurteilen; dabei ist insbesondere folgenden Gesichtspunkten Rechnung zu tragen:</i>			
3.1	der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind,	erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter gehen von dem Vorhaben nicht aus	erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter gehen von dem Vorhaben nicht aus

3.2	dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen,	nicht gegeben	nicht gegeben
3.3	der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen,	Keine	Keine
3.4	der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen,	Keine	Keine
3.5	dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,	Keine	Keine
3.6	dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,	Keine	Keine
3.7	der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern.	Keine	Keine

Die Vorhaben, die gem. Anlage 1 zum UVPG bei Neuerrichtung eine Pflicht zur Vorprüfung auslösen würden, sind bereits zulässigerweise vorhanden. Da sich an der Genehmigungspflichtigkeit nichts ändert, löst der Bebauungsplan keine Auswirkungen aus.

Die vorsorgliche Vorprüfung unter der Annahme, dass die betroffenen Vorhaben nicht vorhanden sind und auf einem freien Grundstück am gegebenen Standort neu errichtet werden, kommt zu dem Ergebnis, dass keine Auswirkungen entstehen, die durch den Bebauungsplan vorbereitet oder ausgelöst werden. Alle Vorhaben wären auch ohne den Bebauungsplan im Rahmen des § 34 BauGB zulässig.

Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist. Es ist nicht zu besorgen, dass der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Im Gegenteil werden solche Vorhaben, die möglicherweise ohne den Bebauungsplan zulässig wären, ausgeschlossen.

Die Voraussetzungen für die Wahl des vereinfachten Verfahrens liegen somit vor. Im vorliegenden Verfahren wird von den folgenden Verfahrenserleichterungen gem. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB Gebrauch gemacht:

- 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.

IV. Planungsrechtliche Situation

1. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen ist am 03.05.2010 wirksam geworden. Er übernimmt 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.

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) stellt in seinem regionalplanerischen Teil für das Plangebiet „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dar. Auf bauleitplanerischer Ebene stellt der RFNP für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbliche Bauflächen“ dar.

Die Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den regionalplanerischen und bauleitplanerischen Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes.

2. Bebauungspläne

Für den Bereich des Plangebietes bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

3. Sonstige Planungen

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

V. Bestandsbeschreibung

1. Historie

Bereits am 18.01.2001, 02.12.2004 und zuletzt am 20.01.2011 hatte der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung u.a. für den Bereich des Gewerbegebiet „Ludwig / Rellinghauser Str.“, der auch den hier behandelten Bereich „Eleonorastraße / Sabinstraße“ beinhaltet, Beschlüsse zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst, die als wesentliche Ziele die Steuerung des Einzelhandels und somit die Sicherung gewerblicher Bauflächen für produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsunternehmen wie auch die Verhinderung einer Ausbreitung von Vergnügungstätten und Prostitutionsbetrieben formuliert haben. Damit sollte das vorhandene Zentrengefüge und im Einzelnen die umliegenden Zentren, das Stadtteilzentrum Rüttenscheid (B-Zentrum), das Stadtteilzentrum Südviertel (C-Zentrum), die Nahversorgungszentren Rüttenscheid-Süd (D-Zentrum) und Rellinghauser Straße (D-Zentrum) vor negativen Auswirkungen geschützt werden.

Für den östlich der A 52 gelegenen Teil des Geltungsbereiches der ersten beiden Aufstellungsbeschlüsse konnte mit den Bebauungsplänen Nr. 8/06, „Ludwig / Rellinghauser Str. Teil 1“ und Nr. 11/08 „Ludwig / Schürmannstr.“ entsprechendes Planungsrecht geschaffen werden.

Die Zielsetzung des Beschlusses vom 20.01.2011, der nur das Gebiet „Eleonorastraße / Sabinstraße“ umfasst, wurde überprüft mit dem Ergebnis, dass diese zur Aufrechterhaltung der städtebaulichen Ordnung weiterhin verfolgt werden muss.

2. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Stadtgebiet von Essen, in den Stadtteilen Rüttenscheid und Bergerhausen, direkt angrenzend an den Stadtteil Huttrop im Norden. Derzeit ist das Plangebiet fast vollständig bebaut.

Das Plangebiet selbst wird geprägt durch gewerbliche Nutzungen, darunter Einzelhandel, sowie Wohn- und Mischnutzungen entlang der Sabinstraße. Die Gewerbebauten liegen entlang der Erschließungsstraßen und im rückwertigen Bereich der Grundstücke. Im Plangebiet liegen die folgenden Einrichtungen:

- Lebensmitteldiscounter (Eleonorastraße 2)
- Bürofachmarkt (Eleonorastraße 2)
- Schnellrestaurant (Eleonorastraße 12)
- Kfz-Werkstatt (Eleonorastraße 20)
- Waschstraße (Eleonorastraße 20)
- Kaufhaus für gebrauchte Möbel, Elektrogeräte und Hausrat (Eleonorastraße 32)
- Schule für Kampfkunst und Energiearbeit (Eleonorastraße 32)
- Geschäft für Audiogeräte (Eleonorastraße 32)
- Werbeagentur (Eleonorastraße 32)
- Bandservice (Eleonorastraße 32)
- Glaserei (Eleonorastraße 32)
- Möbeltischler (Eleonorastraße 32)
- Diabetikerbedarf (Eleonorastraße 42)
- Medizinische Einrichtung (Eleonorastraße 42)

- Vollsortimenter (Eleonorastraße 42)
- Weinhandlung (Sabinastrabe 1)
- Antiquitätengeschäft (Sabinastrabe 1)
- Raumausstatter (Sabinastrabe 1)
- Fliesenausstellung (Sabinastrabe 1)
- Reifenmontage, An- und Verkauf (Sabinastrabe 5)
- Autohaus (Sabinastrabe 6)
- Fliesenhandel (Sabinastrabe 8)
- Modehändler / Textillager (Sabinastrabe 10A)
- Dachdecker (Sabinastrabe 18)
- Babymarkt (Sabinastrabe 19A)
- Modelabel (Sabinastrabe 27)
- Joborientierung (Sabinastrabe 27)
- Fahrradwerkstatt (Sabinastrabe 27)
- Möbelverkauf (Sabinastrabe 27)
- Dentallabor (Sabinastrabe 27)
- Grafikdesigner (Sabinastrabe 30)
- Bedachungsfachhandel (Sabinastrabe 65)

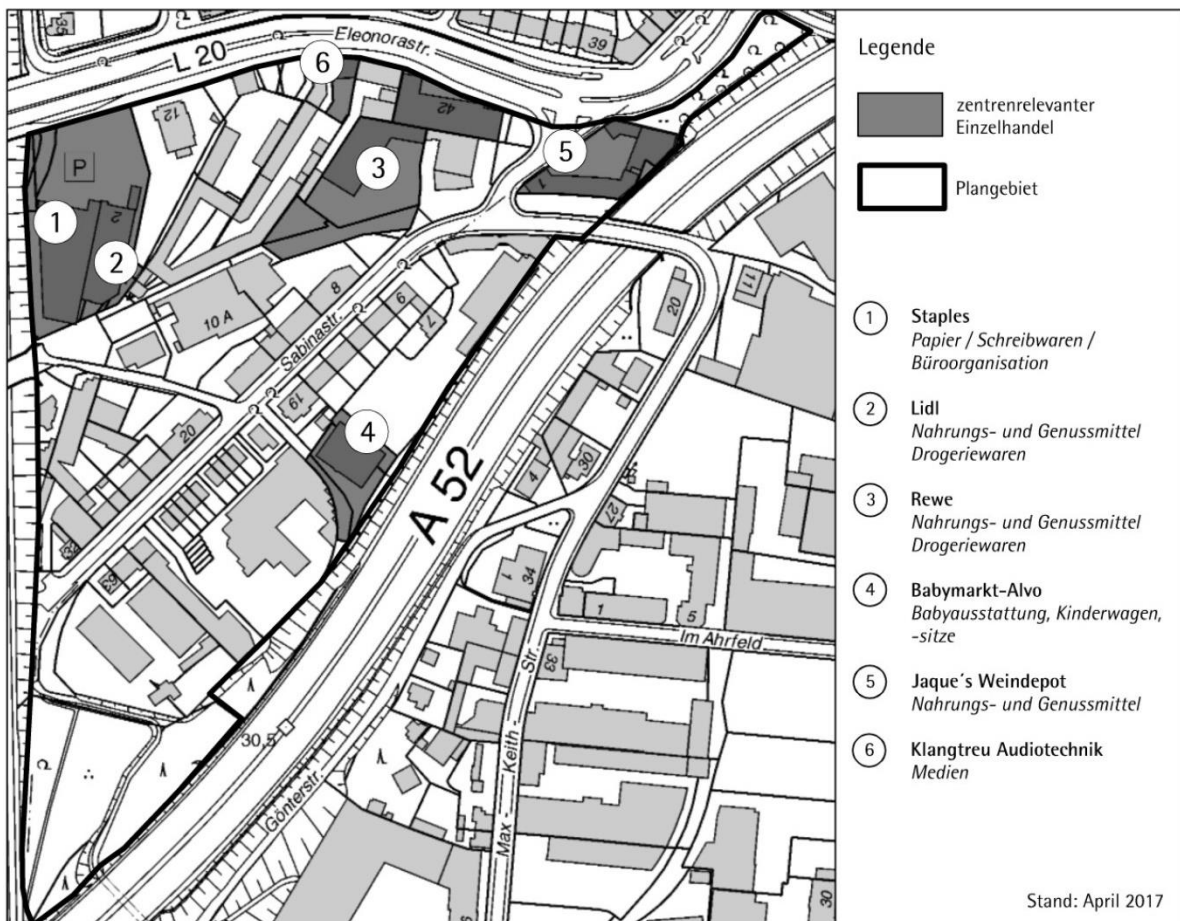


Abbildung 2: Zentrenrelevanter Einzelhandel im Plangebiet (ohne Maßstab)

In der Eleonorastraße 2 befindet sich ein großflächiger Lidl-Markt. Die zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.080 m². Die baurechtliche Grundlage ist der erteilte Vorbescheid, der auf dem am 15.11.2018 geschlossenen Vergleich zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Essen (s. Kap. II) basiert.

Der Rewe-Markt in der Eleonorastraße 42 besitzt aktuell eine Verkaufsfläche von mehr als 1.200 m². Die Genehmigung für den Bau eines Supermarktes wurde 1975 erteilt und der Errichtung stand seinerzeit planungsrechtlich nichts entgegen.

Zudem befindet sich in der Sabinstraße 19 A ein Babymarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 599 m². Von der Gesamtverkaufsfläche wurden ca. 90 % für den Verkauf von Möbeln (539 m²) und 10 % für den Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten (60 m²) genehmigt.

In der Sabinstraße 1 befindet sich eine Weinhandlung mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 133 m².

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke befinden sich größtenteils im Privateigentum mehrerer Groß- und Kleineigentümer. Die Verkehrsflächen, das Begleitgrün zur Bundesautobahn A 52 und die Fläche der Kleingartenanlage befinden sich im Eigentum der Stadt Essen.

3. Denkmalschutz

Archäologische Fundstellen im Plangebiet sind bisher nicht bekannt. Bei Erdbauarbeiten können allerdings bisher unbekannte Bodenfunde/ -denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverändert zu erhalten und unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.

4. Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für den motorisierten Individualverkehr über die Eleonorastraße, die Sabinstraße und die Max-Keith-Straße. Über die Anschlussstellen der A 52 "Essen-Bergerhausen" im Norden und "Essen-Süd" im Süden besteht eine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.

Das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen auf diesem Abschnitt der Eleonorastraße beträgt ca. 26.200 Fahrzeuge (Stand 2016).

Ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht tagsüber durch die Buslinien 160 und 161 an den Haltestellen „Töpferstraße“ im Osten und „Karolinenstraße“ im Westen des Plangebietes in Richtung Borbeck und Stoppenberg. Die Taktung beträgt während der Hauptverkehrszeit jeweils 20 Minuten. Darüber hinaus befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit die Haltestelle „Töpferstraße“, die durch die Tram-Linie 105 (Richtung „Rellinghausen“ und „Frintrop“) angefahren wird. Die Taktung während der Hauptverkehrszeit beträgt 10 Minuten.

Der nördliche Abschnitt der Sabinstraße und die Max-Keith-Straße sind im Ergänzungsnetz Radverkehr enthalten.

Der südliche Bereich des Plangebietes wird darüber hinaus durch einen Fußweg erschlossen, der von der Gönterstraße unter der Bundesautobahn A 52 entlang der Kleingartenanlage zum südlichen Ende der Sabinstraße führt.

5. Technische Infrastruktur

5.1. Entwässerung

Die Entwässerung ist über das angezeigte Kanalnetz „Generalentwässerungsplan Rellinghausen“ vom 06.02.1997 (54.II.500.12-07/97) sowie die Änderungsanzeigen zum „Qmax-Sammler St. Annental“ geregelt.

Die innere entwässerungstechnische Erschließung wird durch die vorhandenen Kanalstränge in den Straßen Sabinstraße und Eleonorastraße sichergestellt.

5.2. Versorgung

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

Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine Lichtwellenleiter- und Kabelschutzrohranlage. Darüber hinaus verläuft entlang des nördlichen Geltungsbereichs ein 110-kV-Hochspannungskabel.

Zusätzlich wird das Plangebiet von einem Nachrichtenkabel durchquert, das jedoch außer Betrieb ist.

6. Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet ist geprägt durch einen erhöhten Versiegelungsgrad und eine erhöhte bioklimatische und lufthygienische Belastung. Aufgrund der vorherrschenden Dominanz versiegelter Flächen und betrieblicher Funktionsbereiche der gewerblichen Bebauung sind der nördliche und südliche Teil des Plangebietes durch eine heterogene lokalklimatische Ausprägung in Form eines „Gewerbeklimas“ gekennzeichnet. Hierdurch wird eine starke sommerliche Aufheizung begünstigt. Die Mischbebauung entlang der Sabinstraße ist wiederum durch das vorherrschende „Stadtklima“ geprägt. Die dichte Bebauung verursacht ausgeprägte Wärmeinseln mit eingeschränkten Austauschbedingungen, die erhöhte Luftbelastungen und ungünstige Bioklimate begünstigt.

Das Verfahrensgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplanes Ruhrgebiet, Teilgebiet Ruhrgebiet West und hier in der mit Wirkung ab dem 01.01.2012 eingerichteten zusammenhängenden, großräumigen Umweltzone Ruhrgebiet, in der ein Fahrverbot für alle Fahrzeuge besteht, die nicht über eine in der Umweltzone zugelassene Plakette verfügen bzw. nicht von dem Verkehrsverbot ausgenommen sind.

7. Bergbau

Das Plangebiet liegt teilweise über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Peter Wilhelm“, „Dominicus“ und „Langenbrahm II“ sowie über dem auf Eisenstein verliehenen Distrikfeld „Neu Essen“. Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Planbereich ist nichts bekannt. Urkundlich ist heute noch einwirkungsrelevanter tages-/ oberflächennaher Altbergbau im Planungsraum nicht verzeichnet.

Im Bebauungsplanbereich streichen mehrere Steinkohlenflöze unter einer geringmächtigen Lockermassenüberdeckung an der Tagesoberfläche aus. Die Flöze fallen mit ca. 60 gon nach Südosten ein.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Eisensteindistriktfeldes „Neu Essen“. Der untertägige Eisenerzabbau erfolgte in den Bergwerken Neu Essen I, II und IV in den Jahren zwischen 1859 und 1883 und ist somit vor rund 130 Jahren eingestellt worden. Im direkten Bereich des Plangebietes ist kein untertägiger Eisenerzabbau umgegangen. Die nächstgelegenen Eisensteinabbaugebiete befinden sich ca. 200 m süd-östlich des Plangebietes.

8. Kampfmittel

Die Luftbilddauswertung und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Die Betrachtung hat drei Blindgängerverdachtspunkte im Planungsraum ergeben. Sofern Baugrundeingriffe im Bereich der Blindgängerverdachtspunkte durchgeführt werden sollen, ist eine Überprüfung vor Baubeginn unbedingt erforderlich.

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

9. Altlasten

Innerhalb des Verfahrensgebietes sind Teilflächen der nachstehend aufgeführten Altlast-Verdachtsflächen (AV) erfasst:

- Nr. 10/3.06: Ehemalige Maschinenbau KG W. Scheller
- Nr. 10/3.07: Ehemalige Farben- und chemische Fabrik Gebr. Zumbrink
- Nr. 10/3.14: Chemische Produkte und Teererzeugnisse Heinrich Ruppel
- Nr. 10/3.17: Anschlussbahn zur Zeche Ludwig südl. Müller-Breslau-Str.
- Nr. 10/3.31: Ehemalige Kohlensäurewerke
- Nr. 10/3.35: Ehemalige Maschinenfabrik Strunk
- Nr. 10/3.45: Ehemalige Beton- und Asphaltwerke
- Nr. 10/3.129: Ehemaliges Präzisionswerk Fa. Rudolf Wenz
- Nr. 10/5.09: Tankstelle
- Nr. 10/5.10: Tankstelle
- Nr. 10/5.19: Tankstelle
- Nr. 10/5.20: Tankstelle
- Nr. 13/3.17: Ehemalige Gleisbögen Max-Keith-Str. / östl. Schürmannstr.
- Nr. 13/3.18: Ehemalige Großwäscherei / Chemische Reinigung Voigt
- Nr. 13/3.19: „Aciditas“ Fabrik chemischer Erzeugnisse
- Nr. 13/3.29: Ehemalige Metallverarbeitung Rösler Draht AG
- Nr. 13/3.30: Ehemalige Kfz-Werkstatt mit Tankstelle
- Nr. 13/5.17: Ehemalige Betriebstankstelle Großwäscherei / Chemische Reinigung Fa. Voigt
- Nr. 13/5.18: Ehemalige Betriebstankstelle Fa. Knüppel
- Nr. 13/5.19: Ehemalige Betriebstankstelle Fa. Knüppel
- Nr. 13/5.20: Betriebstankstelle Fa. „Aciditas“

Darüber hinaus sind die vorläufigen Altlast-Verdachtsflächen erfasst:

- Nr. 1.906: Ehemalige Schrauben- u. Eisenwarenfabrik Georg Hosse mit Tankstellen
- Nr. 1.987: Ehemalige TOTAL-Tankstelle

Für die vorstehenden AV-Flächen besteht aus Altlastensicht unter Beibehaltung der augenblicklichen gewerblichen Nutzung derzeit kein Handlungsbedarf.

10. Immissionen

10.1. Lärm

Lärmbelastungen im Plangebiet entstehen durch den westlich angrenzenden Schienenverkehr, durch die südöstlich verlaufende Bundesautobahn A 52 sowie durch das Verkehrsaufkommen auf der Eleonorastraße und Sabinstraße. Durch den Straßenverkehr und den Schienenverkehr der DB werden teilweise die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. In den Randbereichen des Plangebietes liegen die Lärmwerte tagsüber bei 65 dB(A) bis über 75 dB(A) und nachts bei 60 dB(A) bis über 70 dB(A). Im Inneren des Plangebietes liegen die Lärmwerte tagsüber in Teilen bei 55 dB(A) bis 65 dB(A) und nachts in Teilen bei 50 dB(A) bis 55 dB(A).

Durch die vorhandenen Gewerbebetriebe entstehen gewerbliche Emissionen, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht verändert werden, die aber auch keinen Einfluss auf den Bebauungsplan haben. Der Ausschluss von Einzelhandel (als einziges Planungsziel) erfolgt unabhängig von der vorgefundenen Lärmsituation.

10.2. Elektromagnetische Felder

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich einer Hochspannungsfreileitung. Da im Rahmen dieses Bebauungsplanes keine Wohngebiete festgesetzt werden, kann dies aber unberücksichtigt bleiben.

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. Entwurfsbeschreibung

Das planerische Konzept des Bebauungsplanes sieht die Steuerung des Einzelhandels orientiert am aktuellen Masterplan Einzelhandel 2011 vor. Die dort formulierten Ansiedlungsregeln sind für künftige Vorhaben bzw. bei der Beurteilung eines konkreten Bauantrages entsprechend zu berücksichtigen. Die gewerbliche Nutzung wird nicht in Frage gestellt. Nutzungen, die sich auf die angestrebte Entwicklung negativ auswirken können, sollen ausgeschlossen werden.

3. Auswirkungen der Planung

Der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel dient dem Schutz der bestehenden Zentrenstruktur vor negativen Auswirkungen.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen greift in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Für alle Eigentümer, unabhängig von den bestehenden Nutzungen, werden gegenüber anderen denkbaren, heute möglicherweise ebenfalls zulässigen Nutzungen die Entwicklungsmöglichkeiten begrenzt. Bestehende und genehmigte Einzelhandelsnutzungen unterliegen allerdings dem Bestandsschutz.

Die Festsetzung erfolgte, um dem städtebaulichen Ziel der Erhaltung und Entwicklung der umliegenden Versorgungsbereiche, ausreichend Rechnung zu tragen.

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

Die Einschränkungen des Einzelhandels sind erforderlich, um die Ziele des Masterplans Einzelhandel im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB - Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und Berücksichtigung eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes - umzusetzen.

Es ist zu berücksichtigen, dass das weite Spektrum der hier zulässigen Nutzungen lediglich im Hinblick auf den zentrenrelevanten Einzelhandel eingeschränkt wird. Alle anderen Nutzungen bleiben weiterhin zulässig, soweit sie auch ohne diesen Bebauungsplan zulässig sind.

Die grundsätzliche Anwendbarkeit des § 34 BauGB bleibt unberührt.

VII. Planinhalt

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

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

1.1.1. Nichtzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten

1. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der abgedruckten „Sortimentsliste Masterplan Einzelhandel Stadt Essen 2011“ nicht zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente:

- Babyausstattung, Kinderwagen, -sitze
- Bekleidung / Lederwaren / Schuhe
- Bücher
- Foto / Optik / Akustik
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus-, Heimtextilien (1)
- Haushaltwaren, Elektrokleingeräte
- Kunstgewerbe / Bilder und Rahmen
- Leder / Kürschnerwaren
- Medien (2)
- Musikalien
- Nähmaschinen
- Sanitätswaren
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sport- und Freizeitartikel (3)
- Uhren / Schmuck
- Waffen, Jagdbedarf

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:

- (Schnitt-)Blumen
- Drogerie, Kosmetik (4)
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Nahrungs- und Genussmittel (5)
- Papier / Schreibwaren / Büroorganisation
- Pharmazeutika, Reformwaren
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
- Zeitungen / Zeitschriften

Erläuterungen:

- (1) Haus- und Heimtextilien; Stoffe; Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle; Gardinen und Zubehör, Bettwaren
- (2) Unterhaltungselektronik; Tonträger; Computer und Kommunikationselektronik
- (3) einschließlich Sportgeräte, Campingartikel
- (4) Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Wasch- und Putzmittel
- (5) inkl. Getränke als Kistenware

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb des Plangebiets entspricht nicht den Zielsetzungen der Stadt Essen. 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 außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und ist in Bezug auf den Einzelhandel als nicht integrierter Standort zu bezeichnen. Daher setzt der Bebauungsplan fest, dass zentrenrelevante Sortimente im Plangebiet generell nicht zulässig sind.

Bereits rechtmäßig bestehende Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten unterliegen bezogen auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Nutzung dem Bestandsschutz.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind jedoch zulässig.

Zulässige nicht zentrenrelevante Sortimente:

- baumarktspezifisches Kernsortiment (6)
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Bodenbeläge, Teppiche
- Boote und Zubehör
- Büromöbel und -maschinen
- Elektrogroßgeräte
- Möbel / Matratzen
- Motorisierte Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder mit Hilfsmotoren) und Zubehör (8)
- gartencenterspezifisches Kernsortiment (7)
- Fahrräder und Zubehör

Erläuterungen:

- (6) Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör; Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren; Fliesen; Installationsmaterial; Heizungen, Öfen, Rollläden, Markisen; Werkzeuge, Farben, Lacke und Tapeten, Holz
- (7) Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf); Gartenhäuser, -geräte; Pflanzen und -gefäße
- (8) Zubehör wie Ersatzteile u.ä.m.

Die Zulässigkeit des Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist durch den Umstand begründet, dass diese keine schädlichen Auswirkungen auf die bestehenden Stadtteilzentren und Nahversorgungszentren haben.

2. Hinweise

2.1. Zulässigkeit von Vorhaben

Dieser Bebauungsplan 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. Auch die Zulässigkeit von Vorhaben nach Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus § 34 BauGB, soweit der Bebauungsplan nicht einzelne Nutzungsarten ausschließt.

2.2. Umgang mit Bodendenkmälern

Bei Erdbauarbeiten können bisher unbekannte Bodenfunde/ -denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverändert zu erhalten und unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.

2.3. Altlastenverdachtsflächen

Die mit sonstiger Signatur „Umgrenzung von altlastenverdächtigen Flächen“ umgrenzten Bereiche werden im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen unter den Kataster-Nr. 10/3.06 „Ehemalige Maschinenbau KG W. Scheller“, 10/3.07 „Ehemalige Farben- und chemische Fabrik Gebr. Zumbrink“, 10/3.14 „Chemische Produkte und Teererzeugnisse Heinrich Ruppel“, 10/3.17 „Anschlussbahn zur Zeche Ludwig südl. Müller-Breslau-Str.“, 10/3.31 „Ehemalige Kohlensäurewerke“, 10/3.35 „Ehemalige Maschinenfabrik Strunk“, 10/3.45 „Ehemalige Beton- und Asphaltwerke“, 10/3.129 „Ehemaliges Präzisionswerk Fa. Rudolf Wenz“, 10/5.09 „Tankstelle“, 10/5.10 „Tankstelle“, 10/5.19 „Tankstelle“, 10/5.20 „Tankstelle“, 13/3.17 „Ehemalige Gleisbögen Max-Keith-Str. / östl. Schürmannstr.“, 13/3.18 „Ehemalige Großwäscherei / Chemische Reinigung Voigt“, 13/3.19 „Aciditas“ Fabrik chemischer Erzeugnisse“, 13/3.29 „Ehemalige Metallverarbeitung Rösler Draht AG“, 13/3.30 „Ehemalige Kfz-Werkstatt mit Tankstelle“, 13/5.17 „Ehemalige Betriebstankstelle Großwäscherei / Chemische Reinigung Fa. Voigt“, 13/5.18 „Ehemalige Betriebstankstelle Fa. Knüppel“, 13/5.19 „Ehemalige Betriebstankstelle Fa. Knüppel“, 13/5.20 „Betriebstankstelle Fa. Aciditas“, 1.906 „Ehemalige Schrauben- u. Eisenwarenfabrik Georg Hosse mit Tankstellen“ und unter der Kataster-Nr. 1.987 „Ehemalige TOTAL-Tankstelle“ geführt.

Im Rahmen künftiger Abbruch- und / oder Baugenehmigungsverfahren ist wegen möglicher Bodenbelastungen mit entsprechenden Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch / -auftrag) zu rechnen.

2.4. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften sowie der Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen 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.

2.5. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung ergab Anhaltspunkte, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt eine Überprüfung der konkreten Verdachte sowie des Plangebietes.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für Baugründeingriffe des KBD zu entnehmen.

2.6. Hochspannungskabel

Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des 110-kV-Kabels sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage des 110-kV-Kabels anzufordern. Die Anfrage ist wahlweise per E-Mail an stellungnahmen@westnetz.de oder per Post an die Westnetz GmbH, DRW-S-LK-TM, Florianstraße 15 - 21, 44139 Dortmund, zu richten.

2.7. Bahntrasse

Bei Bauvorhaben auf Grundstücken, die an die Bahntrasse angrenzen, ist die Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht zu beteiligen.

VIII. Städtebauliche Kenndaten

Das Verfahrensgebiet hat eine Größe von ca. 8 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. Diese Einschränkungen sind erforderlich, um die Ziele des Masterplans 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.

Eine Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel im Plangebiet steht den gesamtstädtischen Zielen des vom Rat der Stadt Essen beschlossenen Masterplans Einzelhandel entgegen. Die bestehenden Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet sind bestandsgeschützt. Die Sicherung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche rechtfertigt die Beschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten, da durch die weitere Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel eine Schwächung dieser zu befürchten ist. Erweiterungswünsche über den bereits genehmigten und damit bestandsgeschützten Umfang hinaus sind dem Plangeber nicht bekannt.

Nicht nur abstrakt vor dem Hintergrund des Masterplanes Einzelhandel, sondern besonders auch im konkreten Fall liegen gewichtige städtebauliche Gründe vor, die die Einschränkung der Entfaltungsmöglichkeiten rechtfertigen: Gemäß dem Gutachten zur Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Essen (Dr. Donato Acocella, Dortmund) übernimmt das C-Zentrum „Südviertel“ eine reine Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbevölkerung. Der Angebotsschwerpunkt liegt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich. Zudem gilt der städtebau-funktionale Zusammenhang innerhalb des C-Zentrums als eingeschränkt. Der Erhalt der Nahversorgungsfunktion des Zentrums „Südviertel“ sollte verfolgt werden. Das D-Zentrum „Rellinghauser Straße“ befindet sich ebenfalls in einem geschwächten Zustand. Insgesamt befinden sich hier weniger Betriebe als in den übrigen D-Zentren im Stadtbezirk. Ein hoher Anteil dieser Betriebe ist nicht zentrenrelevant und die Dichte an Einzelhandelsangeboten ist recht gering. Zudem treten in diesem Zentrum vermehrt Leerstände auf. Auch für dieses D-Zentrum sollte die Nahversorgungsfunktion weiterhin erhalten bleiben, insbesondere durch eine Unterbindung der Weiterentwicklung von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen in Richtung Westen (über die BAB 52).

Die bereits großflächigen Einzelhandelsbetriebe Lidl und Rewe befinden sich westlich des D-Zentrums „Rellinghauser Straße“ an einem nicht integrierten Standort außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche mit fehlender Mantelbevölkerung. Durch den Bebauungsplan soll eine weitere Vergrößerung der jetzt schon überdimensionierten Einzelhandelsbetriebe inklusive der Schwächung der betroffenen Zentren unterbunden werden.

Es ist zu berücksichtigen, dass das weite Spektrum der hier zulässigen Nutzungen nur im Hinblick auf den zentrenrelevanten Einzelhandel eingeschränkt wird. Alle anderen Nutzungen bleiben im Anwendungsbereich des § 34 BauGB weiterhin zulässig.

Die grundsätzliche Anwendbarkeit des § 34 BauGB bleibt unberührt.

XI. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

XII. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt.

XIII. Überlagerung bisheriger rechtsverbindlicher Festsetzungen

Für das Plangebiet bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

XIV. Kosten und Finanzierung

Es entstehen keine Kosten für den städtischen Haushalt.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich
7- Stadtplanung und Bauen

Ronald Graf
Amtsleiter

Martin Harter
Geschäftsbereichsvorstand