

Bebauungsplan Nr. 8/19  
„Frillendorfer Straße 158-178, neu“

Stadtbezirk: I  
Stadtteil: Frillendorf

Begründung\*

vom:

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	7
IV.	Planungsrechtliche Situation	8
1.	Landesentwicklungsplan (LEP NRW)	8
2.	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	8
3.	Regionalplan Ruhr (Entwurf)	8
4.	Bebauungspläne	8
5.	Fachplanungen und sonstige Planungen	8
6.	Veränderungssperre	9
V.	Bestandsbeschreibung	10
1.	Städtebauliche Situation	10
2.	Verkehr	10
3.	Technische Infrastruktur	10
4.	Entwässerung	10
5.	Natur, Landschaft und Artenschutz	11
6.	Boden	11
7.	Klima	11
8.	Lufthygiene	11
9.	Immissionen	12
9.1.	Verkehrslärm	12
9.2.	Gewerbelärm	12
VI.	Städtebauliches Konzept	13
1.	Entwurfsbeschreibung	13

2.	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	13
3.	Auswirkungen der Planung	13
VII.	Planinhalt	14
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-3 BauGB)	14
1.1.	Allgemeines	14
1.2.	Nichtzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten	14
2.	Hinweise	15
2.1.	Altlastenverdachtsflächen	15
2.2.	Grundwassermessstellen	15
2.3.	Verfahren nach § 9 Abs. 2a BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben	15
2.4.	Bergbau	15
2.5.	Kampfmittel	16
2.6.	Umgang mit Bodenfunden	16
2.7.	Höhe baulicher Anlagen	16
VIII.	Städtebauliche Kenndaten	16
IX.	Umweltauswirkungen	16
X.	Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	17
XI.	Bodenordnung	17
XII.	Überlagerung bisheriger rechtsverbindlicher Festsetzungen	17
XIII.	Kosten und Finanzierung	17

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,9 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk I, im Stadtteil Frillendorf und umfasst die Flächen der Grundstücke Frillendorfer Straße 158 bis 178. Es wird im Norden durch die Frillendorfer Straße, im Osten durch die östliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Frillendorfer Straße 178 und daran versetzt anschließend die östliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Frillendorfer Straße 176, im Süden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Frillendorfer Straße 158a-178 und im Westen durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Frillendorfer Straße 158 und 158a begrenzt.

Das Plangebiet liegt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ca. 1.800 m östlich des A-Zentrums City, 1.200 m nördlich des C-Zentrums Südostviertel und des D-Zentrums Steeler Straße sowie ca. 600 m südwestlich des E-Zentrums Hubertstraße / Ernestinenstraße.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist in der Abbildung 1 dargestellt.

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

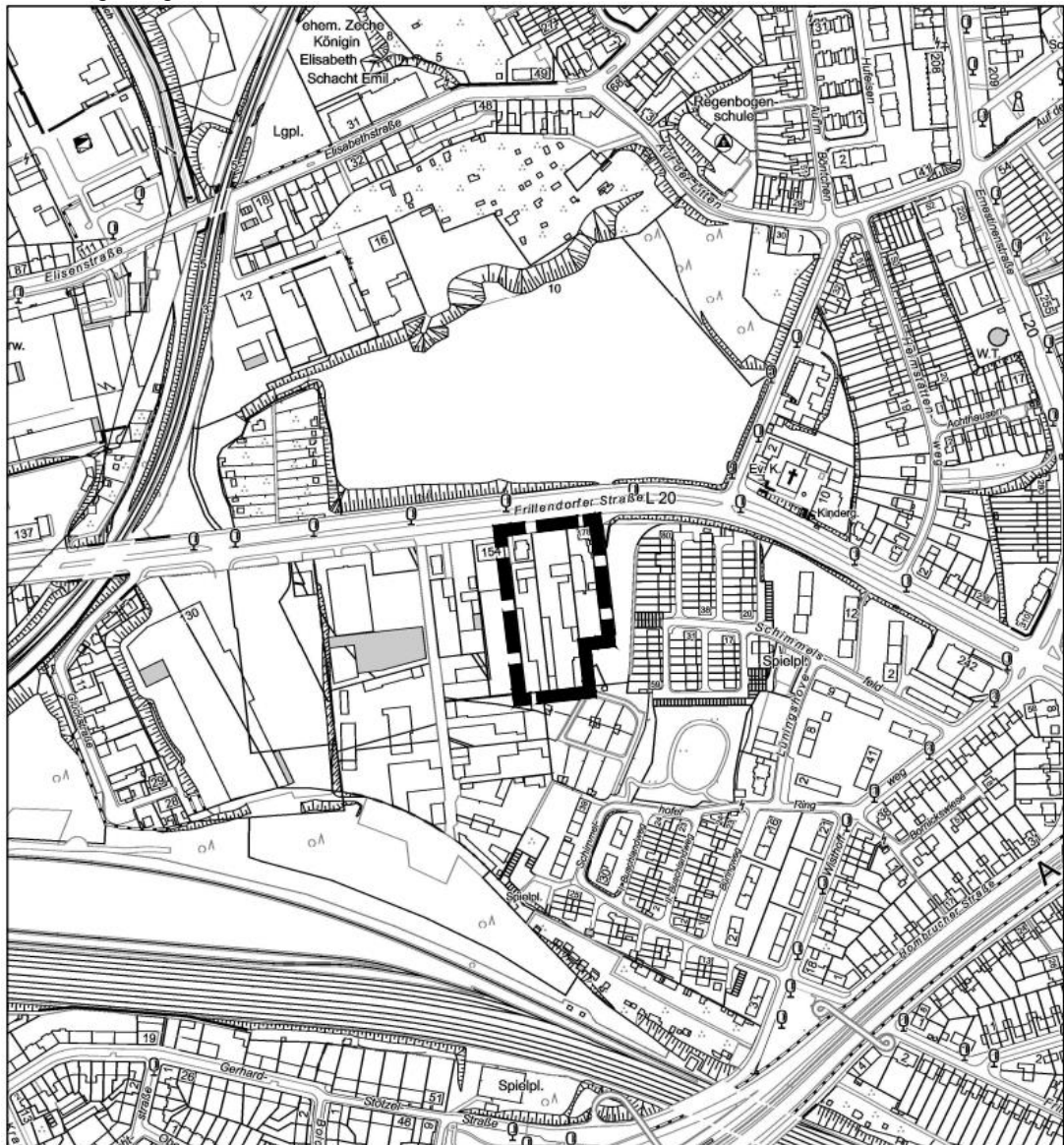


Abbildung 1

## II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

### 1. Anlass der Planung

Das Plangebiet grenzt im Westen direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7/05 „Frillendorfer Straße/Glückstraße“, der seit dem 28.09.2007 rechtsverbindlich ist und Einzelhandelsbetriebe nur eingeschränkt zulässt. Im Osten befindet sich das Plangebiet des Durchführungsplanes Nr. 286 „Schimmelhofer Ring/Frillendorfer Straße“, der seit dem 26.09.1975 rechtsverbindlich ist und als **vorwiegende Nutzung ein ‚Reines Wohngebiet‘** mit den dazugehörigen Stellplätzen festsetzt. Für das Verfahrensgebiet Frillendorfer Straße 158-178 liegt derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Planungsrechtliche Beurteilungen von Vorhaben im Bereich der Grundstücke Frillendorfer Straße 158-178 müssen somit anhand der Einfügekriterien des § 34 Abs. 1 BauGB vorgenommen werden.

Für den Bereich Frillendorfer Straße 176-178 wurde am 23.12.2013 ein planungsrechtlicher Vorbescheid für die Errichtung einer Verkaufsstätte (Lebensmittel-Discounter) mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> beantragt. Das geplante Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Nutzungsart in die Umgebungsbebauung ein und ist hiernach im Grundsatz planungsrechtlich zulässig und damit genehmigungsfähig.

An dem geplanten Standort steht allerdings nicht ausreichend Mantelbevölkerung für den Discounter zur Verfügung, welche durch den Nahversorgungsstandort zu versorgen wäre. Das Vorhaben würde Kaufkraft aus den benachbarten zentralen Versorgungsbereichen abziehen. Der Standort ist in Bezug auf den Einzelhandel als siedlungsräumlich nicht integriert einzustufen.

Soweit östlich Wohnbebauung angrenzt, ist diese durch die benachbarten Zentren und vorhandenen Geschäfte in integrierten Lagen versorgt. Der geplante Discounter widerspricht somit den Ansiedlungsregeln des Masterplans Einzelhandel.

Der Trend zu größeren Versorgungseinheiten im Einzelhandel sowie die höhere Mobilitätsbereitschaft vieler Käuferschichten hat dazu geführt, dass Einzelhandel zunehmend großflächige Grundstücke in verkehrsgünstiger Lage belegt. Häufig befinden sich diese neuen Handelsstandorte in Gewerbegebieten oder in Randlagen, was zur Auflösung der bestehenden Nahversorgungs- 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 den Masterplan Einzelhandel beschlossen, um die Zentrenstruktur zu sichern und zu stützen 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 empfiehlt deshalb unter anderem:

- Zentrenrelevante Sortimente sind nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.
- Großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel ist regelmäßig im A-Zentrum City und in den B-Zentren unbegrenzt sowie in den C-Zentren bis zu 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Orientierungswert /Schwellenwert) 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 zulässig).

Aus diesem Grund hatte der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung bereits am 06.03.2014 einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Frillendorfer Straße 176-178“ gefasst, um die Einzelhandelsentwicklung in diesem Bereich steuern zu können. Der Rat der Stadt hatte am 22.06.2016 den Bebauungsplan Nr. 2/14 „Frillendorfer Straße 158-178“ als Satzung beschlossen. In einem Normenkontrollverfahren hatte das Oberverwaltungsgericht NRW am 22.07.2019 (Az.: 10 D 56/17.NE) den Bebauungsplan für rechtsunwirksam erklärt. Um die Einzelhandelsentwicklung in diesem Bereich weiterhin steuern zu können, wird hiermit ein neuer Bebauungsplan mit identischen Zielen, aber einem, dem OVG-Urteil angepasstem Verfahrensbereich aufgestellt. Der vorliegende Bebauungsplan soll 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.

## 2. Entwicklungsziele

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.

Das Plangebiet ist Bestandteil eines Gewerbegebietes, nördlich und östlich grenzen Grünflächen, weiter östlich auch Wohngebiete an. Ein Discounter an der Frillendorfer-Straße würde einen Einzugsbereich benötigen, der über die Nahversorgung weit hinaus ginge und damit umliegende zentrale Versorgungsbereiche schwächen. Die sehr 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.

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

### III. Planverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen hat in seiner Sitzung am 19.09.2019 den allgemeinen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst.

Der Rat der Stadt Essen hat am 25.09.2019 eine zweijährige Veränderungssperre für den Bereich des Aufstellungsbeschlusses gefasst und am 22.09.2021 die erste Verlängerung der Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewendet, da der Bebauungsplan lediglich Festsetzungen zu Zulässigkeit bzw. Nicht-Zulässigkeit einzelner, bestimmter Arten von Nutzungen enthält und somit der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird.

Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebote im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor und bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

In seiner Sitzung am 03.02.2022 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen nach vorheriger Anhörung der BV I am 25.01.2022 beschlossen, für den Bebauungsplan "Frillendorfer Straße 158-178, neu" die öffentliche Auslegung durchzuführen. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 07.03.2022 bis 07.04.2022. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 21.02.2022.

## IV. Planungsrechtliche Situation

### 1. Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW) ist am 08.02.2017 in Kraft getreten. Er wurde geändert durch die Verordnung zur Änderung des LEP NRW, die mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW am 06.08.2019 in Kraft getreten ist.

Der LEP NRW stellt die Stadt Essen als Oberzentrum dar. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans enthält der LEP NRW in seinem zeichnerischen Teil keine Festlegungen. Nachrichtlich ist im zeichnerischen Teil des LEP NRW der Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Siedlungsraum zugewiesen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Ziele und Grundsätze des LEP NRW zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Textliche Ziele stehen der Planung ebenfalls nicht entgegen.

### 2. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr legt in seinem regionalplanerischen Teil für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „**Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen**“ (GIB) dar. In seinem bauleitplanerischen Teil stellt der RFNP für den gesamten Geltungsbereich „**Gewerbliche Bauflächen**“ dar.

Der Bebauungsplan mit seinem Entwicklungsziel, dem Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels, ist aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) entwickelbar. Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### 3. Regionalplan Ruhr (Entwurf)

Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Ruhr (RVR) hat am 06.07.2018 den Erarbeitungsbeschluss zum Regionalplan Ruhr gefasst. Die in Aufstellung befindlichen Ziele des Regionalplans stellen somit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz sonstige Erfordernisse der Raumordnung dar und sind bei raumbedeutsamen Planungen zu berücksichtigen.

Der Entwurf des Regionalplans Ruhr legt in seinem zeichnerischen Teil für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Allgemeinen Siedlungsbereich fest.

Die Planung steht somit nicht im Widerspruch zu den in Aufstellung befindlichen zeichnerischen Zielen des Regionalplans Ruhr.

### 4. Bebauungspläne

Für den Bereich des Plangebietes bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

### 5. Fachplanungen und sonstige Planungen

Masterplan Einzelhandel:

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.

Der Standort ist in Bezug auf den Einzelhandel als siedlungsräumlich nicht integriert einzustufen und würde Kaufkraft aus den benachbarten zentralen Versorgungsbereichen abziehen. Soweit östlich Wohnbebauung angrenzt, ist diese durch die benachbarten Zentren und vorhandenen Geschäfte in integrierten Lagen versorgt. Der geplante Discounter widerspricht somit den Ansiedlungsregeln des Masterplans Einzelhandel 2011 der Stadt Essen.

6. Veränderungssperre

Zur Sicherung der Bauleitplanung hat der Rat der Stadt Essen am 25.09.2019 für den **Bereich „Frillendorfer Straße 176-178, neu“** gemäß den §§ 14 ff Baugesetzbuch (BauGB) eine Veränderungssperre beschlossen, die mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 45/2019 vom 08.11.2019 in Kraft getreten ist.

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.

Da vor Ablauf der Geltungsdauer ein Bebauungsplan nicht in Kraft getreten ist, hat der Rat der Stadt Essen am 22.09.2021 gemäß den §§ 14 ff Baugesetzbuch (BauGB) die erste Verlängerung der obigen Veränderungssperre als Satzung beschlossen, welche mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 42/2021 vom 22.10.2021 in Kraft getreten ist.

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

## V. Bestandsbeschreibung

### 1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Stadtbezirkes I im Stadtteil Frillendorf, östlich angrenzend an den Stadtteil Ostviertel. Es ist Bestandteil eines vorwiegend gewerblich genutzten Areals, mit angrenzender Wohnbebauung.

Die Grundstücke, die von dem Plangebiet betroffen sind, liegen in Privateigentum. Die Flächen werden in unterschiedlicher Weise genutzt. Auf dem Grundstück Frillendorfer Straße 158 befinden sich im vorderen Bereich zwei Wohnhäuser. Im hinteren Bereich des Grundstücks liegt eine Metallpoliererei. Auf dem Grundstück Frillendorfer Straße 176 befindet sich im vorderen Bereich ebenfalls ein Wohnhaus. Im hinteren Bereich wird eine Firma für Elektromaschinenbau und Pumpentechnik betrieben sowie eine Firma, die Pumpen und Kompressoren herstellt. Im vorderen Bereich des Grundstücks 178 steht ebenfalls ein Wohnhaus und im hinteren Bereich wird ein Malermarkt betrieben. Die Nutzung westlich des Geltungsbereichs ist gewerblich geprägt. Im Osten grenzen ein schmaler Streifen, der im Eigentum der Bundesstraßenverwaltung der Bundesrepublik Deutschland ist, und ein derzeit noch weitgehend ungenutztes Grundstück, welches im Eigentum der Stadt Essen ist, an das Gebiet an. Weiter östlich befindet sich Wohnbebauung. Im Süden grenzt das Plangebiet an einige Kleingärten, welche ebenfalls im Eigentum der Stadt Essen stehen. Weiter südlich befindet sich ebenfalls Wohnbebauung. Im Norden grenzen die Frillendorfer Straße und Freiflächen an.

### 2. Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt für den motorisierten Individualverkehr über die Frillendorfer Straße in östlicher und westlicher Richtung. Die Frillendorfer Straße erstreckt sich in Richtung Osten, unterquert die A 40 und reicht bis hin zum Knotenpunkt Am Zehnthof. In westlicher Richtung mündet die Frillendorfer Straße im weiteren Verlauf in die Engelbertstraße. Sie ist eine der Hauptzufahrtsstraßen in die Essener Innenstadt aus östlicher Richtung.

An das überregionale Straßennetz ist das Plangebiet über die Anschlussstelle Frillendorf an der A40 angebunden.

Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht durch die Haltestelle Heimstättenweg an die Buslinien 160/161 während der Hauptverkehrszeit im 10 Minuten Takt in Richtung Stoppenberg und Borbeck, an die Buslinie 166 während der Hauptverkehrszeit im 20 Minuten Takt in Richtung Dellwig und Hattingen Niederwenigern über Essen Hbf und die Buslinie 146 Richtung Essen Hbf und Essen Kray Nord Bahnhof im 5 Minuten Takt. Die Haltestelle stadtauswärts in Fahrtrichtung Osten befindet sich in der Frillendorferstraße weniger als 250 m vom Geltungsbereich entfernt.

Die Frillendorfer Straße ist im geplanten Radweghaupttroutennetz enthalten.

### 3. Technische Infrastruktur

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

### 4. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes ist kanaltechnisch durch eine vorhandene Mischwasserkanalisation in der Frillendorfer Straße gesichert. Die äußere Erschließung gilt als gesichert.

5. Natur, Landschaft und Artenschutz

Aufgrund der überwiegend gewerblichen Nutzungen ist der Planbereich versiegelt. Auf den Grundstücken Frillendorfer Straße 158 und 176 befinden sich im vorderen Bereich Wohnhäuser und im hinteren Bereich kleinere Handwerksbetriebe. Das Grundstück 178 wird im östlichen Bereich von Boma dem Malermarkt genutzt.

6. Boden

Für das Verfahrensgebiet sind folgende Altlast-Verdachtsflächen (AV-Flächen) erfasst:

1. Verfüllung Frillendorfer Straße (Kataster-Nr. 36/2.09)
2. Pappen- und Papierfabrik + Großhandel f. Chem. Reinigungsbedarf (Kataster-Nr. 36/3.01)
3. ehem. Ankerwickerei (Kataster-Nr. 36/3.03)
4. ehem. Blechwarenfabrik und Baugeräteherstellung mit Betriebstankstelle (Kataster-Nr. 36/3.04)

Bodenuntersuchungen für die AV-Fläche Verfüllung Frillendorfer Straße wurden in einzelnen Bereichen vorgenommen. Diese belegen, dass der Bereich der Altlastenverdachtsfläche mit einer großflächigen mehrere Meter mächtigen Aufschüttung versehen ist, die sich aus verschiedenen Materialien zusammensetzt. Punktuell festgestellte Bodenbelastungen lassen den Schluss zu, dass weitere Bodenverunreinigungen in den nicht untersuchten Gebieten vorhanden sein können.

Das Gelände der ehem. Pappen- und Papierwarenfabrik und Großhandel für chem. Reinigungsbedarf wird heute überwiegend gewerblich genutzt. Es liegen Erkenntnisse vor, dass im Bereich der Verdachtsfläche punktuell Bodenbelastungen vorhanden sind. Bei künftigen Erdarbeiten auf diesem Gelände ist -in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung- jedoch grundsätzlich insbesondere im Hinblick auf die festgestellten LCKW-Belastungen mit Auflagen zur Altlastenproblematik zu rechnen, um den vorhandenen Bodenverunreinigungen und möglichen Belastungen der Bodenluft entgegen treten zu können.

Die heute überwiegend gewerblich genutzten Gelände der ehemaligen Ankerwickerei und der ehemaligen Blechwarenfabrik und Baugeräteherstellung mit Betriebstankstelle nehmen verhältnismäßig nur einen geringen Flächenanteil ein. Das Gelände der ehemaligen Ankerwickerei befindet sich im Norden des Bebauungsplangebietes Nr. **8/19 „Frillendorfer Str. 158-178, neu“** und das Gelände der ehemaligen Blechwarenfabrik und Baugeräteherstellung mit Betriebstankstelle im nordöstlichen Bereich.

Für alle Verdachtsflächen besteht kein Untersuchungsbedarf, da für die aktuellen Nutzungen grundsätzlich kein Gefährdungspotential besteht. Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse ist jedoch bei künftigen Erdarbeiten auf diesen Geländen -in Abhängigkeit der geplanten Nutzung- grundsätzlich mit Auflagen zur Altlastenproblematik zu rechnen, um den möglicherweise vorhandenen Bodenverunreinigungen entgegen treten zu können.

7. Klima

Im Planbereich wird sich durch die Dominanz versiegelter Flächen und betrieblicher Funktionsbereiche ein Gewerbeklima ausbilden.

8. Lufthygiene

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.

9. Immissionen

9.1. Verkehrslärm

Die Belastung des Plangebiets ist in Bezug auf Lärmimmissionen durch Straßenverkehr im mittleren Bereich anzusiedeln. Die Lärmbelastung im Bebauungsplangebiet beträgt nach Berechnungen (Bezugsjahr 2016) für die Umgebungslärmkarten (Straßen) am Gesamttag zwischen 50 und 70 dB(A) und in der Nacht zwischen 55 und 60 dB(A) an den Hausfronten. Die Lärmbelastung, die vom benachbarten Bahnbetrieb ausgeht, liegt tagsüber zwischen 55 und 60 dB(A) und nachts bei bis zu 50 dB(A).

9.2. Gewerbelärm

Durch die Gewerbebetriebe entstehen gewerbliche Emissionen. Der Bebauungsplan ändert an der Schallsituation nichts.

## VI. Städtebauliches Konzept

### 1. Entwurfsbeschreibung

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. Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

**Gemäß §1 Abs.5 S.2 BauGB ist der „Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern“. Konkrete Belange des Umweltschutzes werden in §1 Abs.6 Nr.7 BauGB und §1a BauGB aufgeführt, hierbei soll „den Erfordernissen des Klimaschutzes [...]sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“ (§1a Abs.5 S.1 BauGB).**

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird in diesem Bebauungsplan nur der Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels im Plangebiet geregelt und es können keine weiteren Festsetzungen getroffen werden. Aus diesem Grund bleibt der Bestand in Bezug auf Klimaschutz und Klimafolgenanpassung unberührt.

### 3. Auswirkungen der Planung

Bislang wird die Zulässigkeit von Planvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes uneingeschränkt nach den Bestimmungen des § 34 BauGB geregelt. Bedingt durch die Einschränkung der Einzelhandelsnutzungen sind zukünftig Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen, die derzeit möglicherweise zulässig und genehmigungsfähig wären. 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 weiterhin zulässig, soweit sie auch ohne diesen Bebauungsplan zulässig sind. Der Schutz der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche erfordert die Einschränkung bestehender Nutzungsrechte. Diese Einschränkungen sind in der Gesamtabwägung mit dem Gemeindeinteresse an eine funktionsfähige Zentrenstruktur und Nahversorgung zu begründen und gerechtfertigt.

Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten, da der B-Plan gegenüber der heutigen Situation keine weitergehenden Nutzungsrechte einräumt.

## VII. Planinhalt

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

#### 1.1. Allgemeines

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 nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Weitere Festsetzungsmöglichkeiten gem. BauGB oder BauNVO kommen nicht in Betracht.

#### 1.2. Nichtzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten

Wie im Kap. II unter Bezug auf den Masterplan Einzelhandel dargelegt, schädigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in nicht integrierten Lagen die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Essen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und ist in Bezug auf den Einzelhandel als nicht integrierter Standort zu bezeichnen. Daher setzt der Bebauungsplan fest, dass zentrenrelevante Sortimente im Plangebiet generell nicht zulässig sind. Zentrenrelevant sind dabei die entsprechenden Sortimente der Sortimentsliste - Masterplan Einzelhandel Stadt Essen 2011.

##### Zentrenrelevante Sortimente

- Babyausstattung, Kinderwagen, -sitze
- Bekleidung/Lederwaren/Schuhe
- Bücher
- Foto / Optik / Akustik
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haus- und Heimtextilien (Haus-, Heimtextilien, Stoffe; Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle; Gardinen und Zubehör, Bettwaren)
- Haushaltwaren, Elektrokleingeräte
- Kunstgewerbe/Bilder und Rahmen
- Leder- und Kürschnerwaren
- Medien (Unterhaltungselektronik; Tonträger; Computer und Kommunikationselektronik)
- Musikalien
- Nähmaschinen
- Sanitätswaren
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sport- und Freizeitartikel  
(einschließlich Sportgeräte, Campingartikel)
- Uhren/Schmuck
- Waffen, Jagdbedarf
- (Schnitt-)Blumen
- Drogerie, Kosmetik  
(Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel; Wasch- und Putzmittel)
- Kosmetika und Parfümerieartikel
- Nahrungs- und Genussmittel (inklusive 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 Innenstadt, das C-Zentrum Südostviertel, das D-Zentrum Steeler Straße und das E-Zentrum Hubertstraße / Ernestinenstraße geschützt und gestärkt werden.

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

## 2. Hinweise

### 2.1. Altlastenverdachtsflächen

**Der Bebauungsplan enthält folgenden Hinweis: „Im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Bergbaugenehmigungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zu begegnen.“**

Es wird auf folgende Gutachten hingewiesen, die das Verfahrensgebiet betreffen:  
Gutachten des Ing.-Büros Dr. K: Hoffmann zur Nutzungsspezifischen GA vom 13.08.1996, Ergebnisbericht zur Detailuntersuchung der GA vom 28.07.2011 und Innenraumuntersuchung vom 22.02.2012, erstellt durch das Ing.-Büro Dr. Heckmanns & Partner.

### 2.2. Grundwassermessstellen

Im Plangebiet befinden sich zwei Grundwassermessstellen mit den Koordinaten (überleitet vom veralteten Gauss-Krüger-System auf das aktuelle Koordinatensystem ETRS 89.UTM-32N):

Messstelle 7203/011:	363934,573	/	5702736,470
Messstelle 7203/012:	363956,076	/	5702701,087

### 2.3. Verfahren nach § 9 Abs. 2a BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben

Zu der Zulässigkeit von Vorhaben enthält der **Bebauungsplan folgenden Hinweis: „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, 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.“**

### 2.4. Bergbau

Zum Thema Bergbau enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis: **„Der Bebauungsplanbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Freie Hercules“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens sind die betroffenen Eigentümerinnen der Bergwerksfelder zu beteiligen.“**

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Freie Hercules“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Neu Essen“ ist die MAN Aktiengesellschaft in München, vertreten durch die MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen.

2.5. Kampfmittel

Zum Bereich Kampfmittel enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis: „**Im beantragten Bereich liegen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen vor. Im Baugenehmigungsverfahren wird daher eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.**

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise sollte im Baugenehmigungsverfahren ein Ortstermin mit der Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 53.1 Immissionsschutz/Koordination vereinbart werden.

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

2.6. Umgang mit Bodenfunden

Zum Umgang mit Bodenfunden enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis: „**Es besteht eine Anzeigepflicht bei unvorhergesehenen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz.**“

2.7. Höhe baulicher Anlagen

**Zur Höhe baulicher Anlagen enthält der Bebauungsplan folgenden Hinweis: „Bei baulichen Anlagen -einschließlich untergeordneter Gebäudeteile- die eine Höhe von 30 m überschreiten, müssen vor Erteilung einer Baugenehmigung dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr die Planungsunterlagen zur Prüfung zugeleitet werden.“**

VIII. Städtebauliche Kenndaten

Das Verfahrensgebiet hat eine Größe von ca. 0,9ha.

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 heute 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. Die Ziele des Masterplans 2011 werden z.Z. in der Überarbeitung zum Masterplan 2022 gleichlautend fortgeschrieben.

Nachstehende Aspekte und Abwägungsinhalte liegen der Planung zugrunde:

Privates Interesse:

Die Errichtung einer Verkaufsstätte (Lebensmittel-Discounter) mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> wurde beantragt. Es besteht ein privates Interesse an der Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters.

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 derzeit ausgeübte Nutzungen wird nicht eingegriffen. Großhandelsbetriebe und andere vorhandene Nutzungen werden nicht eingeschränkt.

## XI. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## XII. Überlagerung bisheriger rechtsverbindlicher Festsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

## XIII. 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