

Bebauungsplan Nr. 8/12
„Krupp-Gürtel: Altendorfer Straße/Dickmannstraße (Leben am
Krupp-Park), 1. Änderung“

Stadtbezirk: I und III
Stadtteil: Westviertel und Altendorf

Begründung*

vom: 16.05.2022

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	5
III.	Planungsrechtliche Situation	6
1.	Landesplanung in Bezug auf Einzelhandelsvorhaben	6
2.	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	7
3.	Regionalplan Ruhr (Entwurf)	7
4.	Bebauungspläne	7
5.	Fachplanungen und sonstige Planungen	7
IV.	Bestandsbeschreibung	8
1.	Historie	8
2.	Städtebauliche Situation, Bebauungsstruktur, Umfeld	8
V.	Städtebauliches Konzept	9
1.	Entwurfsbeschreibung	9
2.	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	9
VI.	Planinhalt (der 1. Änderung)	9
1.	Rechtsgrundlagen	9
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-3 BauGB)	9
3.	Hinweise	12
3.1.	Umgang mit Bodendenkmälern	12
VII.	Städtebauliche Kenndaten	13
VIII.	Auswirkungen der Planung	13
1.	Städtebau	13
2.	Einzelhandel	13

3.	Verkehr	13
4.	Artenschutz	13
5.	Umweltauswirkungen	13
IX.	Umweltbelange	13
X.	Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	14
XI.	Bodenordnung	14
XII.	Überlagerung bisheriger rechtsverbindlicher Festsetzungen	14
XIII.	Kosten und Finanzierung	14

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 2 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk I und III, Stadtteil Westviertel und Altdorf und wird maßgeblich begrenzt

- im Norden durch die östliche Verlängerung der Dickmannstraße,
- im Osten durch den Krupp-Park,
- im Süden durch die Altendorfer Straße,
- im Westen durch die Dickmannstraße.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist in der Abbildung 1 dargestellt.

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

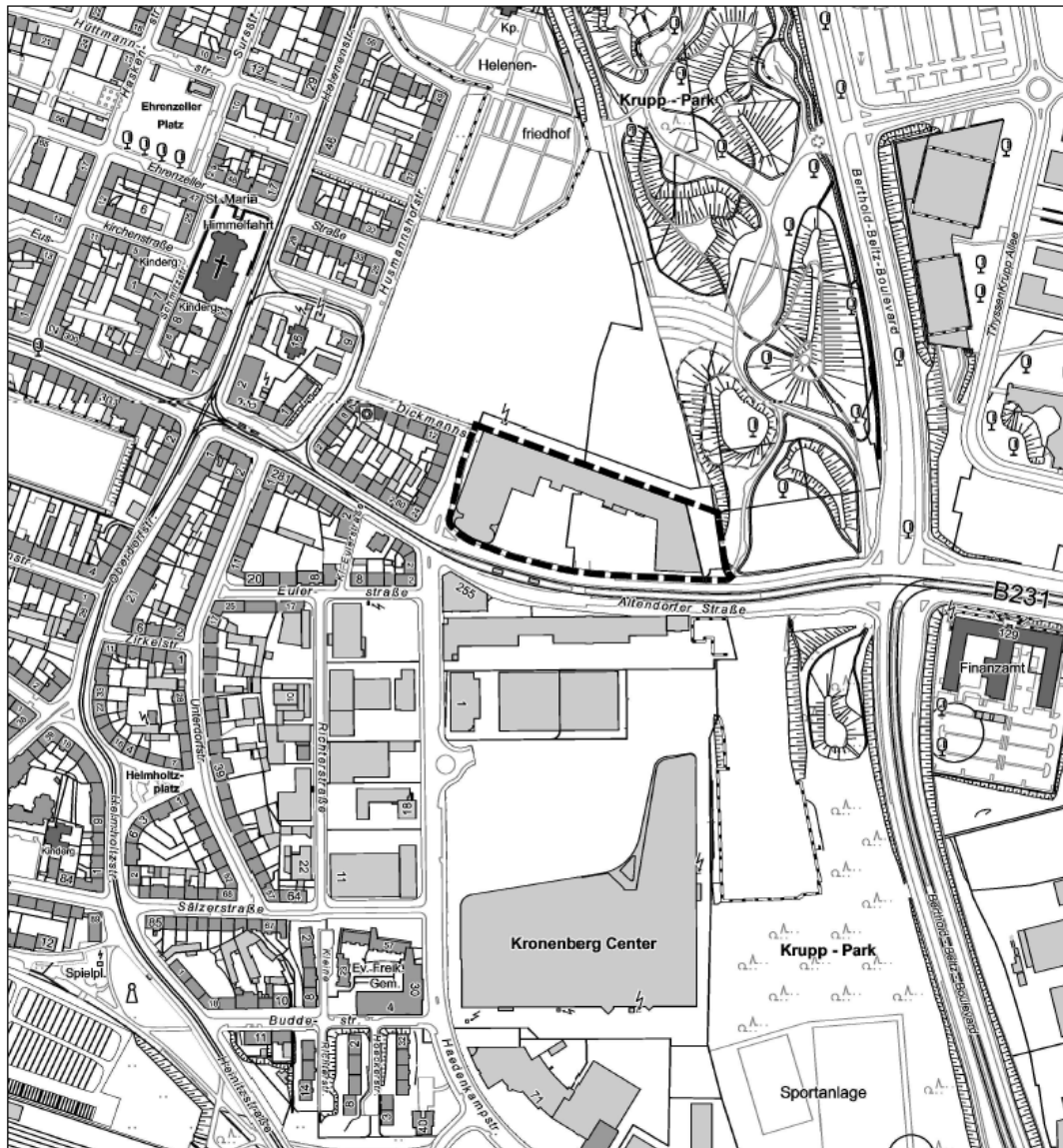


Abbildung 1

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Der seit dem 28.11.2014 rechtskräftige Bebauungsplan, auf dessen Grundlage in den vergangenen Jahren der Dienstleistungs- und Einzelhandelsstandort an der Altendorfer Straße vollständig realisiert wurde, weist rechtsfehlerhafte Festsetzungen auf. Die Möglichkeit der Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet wurde mittlerweile mangels Rechtsgrundlage vom Bundesverwaltungsgericht (BVerwG 4 CN 3.07) verworfen.

Neben dem formalen Änderungsbedarf muss die vorliegende Situation aus heutiger Sicht auch materiell neu bewertet werden. Gemäß dem Masterplan Einzelhandel aus dem Jahre 2011 liegt das Plangebiet mit dem Dienstleistungs- und Einzelhandelsstandort innerhalb des **zentralen Versorgungsbereichs „C-Zentrum/Altendorf“**. In diesem Bereich sind, laut dem Masterplan Einzelhandel 2011, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel jeder Größe und großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel bis zu 2.500 m² (Orientierungswert/Schwellenwert) möglich.

Weitere Einschränkungen, die sich aus der Historie des Ursprungsplans ergeben hatten, tragen heute nicht mehr.

2. Entwicklungsziele

Damit der Bebauungsplan auch weiterhin eine Steuerungsfunktion für den Einzelhandel entfalten kann, ist es erforderlich, die rechtsfehlerhafte Festsetzung der baugebietsbezogenen Beschränkung des Einzelhandels in der ersten Änderung zu korrigieren.

Im Bebauungsplan werden ausschließlich die oben aufgeführten Festsetzungen geändert, im Übrigen werden alle Festsetzungen des Ursprungsplans unverändert beibehalten.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landesplanung in Bezug auf Einzelhandelsvorhaben

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.

Planungsziel Einzelhandel

Durch die Planung soll ein Vorhaben i. S. d. § 11 Absatz 3 BauNVO realisiert werden. Folgende Ziele gemäß LEP NRW gilt es daher zu beachten:

- 6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen; Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan trifft keine Einschränkungen in Bezug auf die Verkaufsfläche. Großflächiger Einzelhandel nach § 11 Absatz 3 BauNVO ist demnach möglich und bereits ansässig. Der Vorhabenstandort ist im gültigen Regionalen Flächennutzungsplan als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt. Das Vorhaben ist mit dem Ziel 6.5-1 des LEP NRW vereinbar.

*- 6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen
»[...] Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben nach § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:*

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und*
- *die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und*
- *zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.«*

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb eines bestehenden, im Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen (2011) festgesetzten zentralen Versorgungsbereichs. Das Vorhaben ist mit dem Ziel 6.5-2 des LEP NRW vereinbar.

- Gemäß Ziel 6.5-3 dürfen durch die Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten

zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

Der Vorhabenstandort ist mit dem Ziel 6.5.-3 des LEP NRW vereinbar.

2. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr legt in seinem regionalplanerischen Teil für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) fest. In seinem bauleitplanerischen Teil stellt der RFNP für den gesamten Geltungsbereich „Gemischte Baufläche“ dar.

Die Änderung des Bebauungsplans ist mit der bereits bestehenden Festsetzung des Sondergebiets »Dienstleistungs- und Einzelhandelsstandort« als abweichende Konkretisierung aus der gemischten Baufläche des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) entwickelt. Es handelt sich um einen Nahversorgungsstandort, der deutlich unterhalb der Regel-Darstellungsgrenze des RFNP von 5 ha verbleibt. Funktion und Wertigkeit der im bauleitplanerischen Teil dargestellten gemischten Baufläche entlang der Altendorfer Straße, aus der der Bebauungsplan entwickelt wird, bleibt in Substanz und Wertigkeit gewahrt. Darüber hinaus handelt es sich um eine bestandsorientierte Planung. 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

Im Verfahrensbereich der ersten Änderung gilt der **Bebauungsplan Nr.8/12 „Krupp-Gürtel: Altendorfer Straße/Dickmannstraße (Leben am Krupp-Park)“, der am 28.11.2014 rechtskräftig** wurde.

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.

Gemäß Masterplan ist der Stadtteil Altendorf als sog. C-Zentrum eingestuft. Dieses dient in erster Linie der Einzelhandelsversorgung des Stadtteils. Neben der Nahversorgung sind hier aber auch periodische Bedarfe zu decken.

Mit Blick auf die Steuerung des Einzelhandels grenzt der Masterplan die zentralen Versorgungsbereiche der Zentren ab. In Altendorf stellt im Wesentlichen der Bereich der Altendorfer Straße zwischen Holdenweg und dem künftigen Krupp-Park sowie Teilbereiche der Helenenstraße und der Haedenkampstraße den zentralen Versorgungsbereich dar. Der südliche Teil des Plangebietes nördlich der Altendorfer Straße ist in diesen Bereich mit einbezogen.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Historie

Im Änderungsbereich befanden sich früher ein Parkplatz, eine Autowaschanlage und ein Gartenmarkt. **Die Fläche ist mittlerweile gemäß des Bebauungsplans Nr. 8/12 „Krupp-Gürtel: Altendorfer Straße/Dickmannstraße (Leben am Krupp-Park)“ mit einem Dienstleistungs- und Einzelhandelsstandort bebaut.**

2. Städtebauliche Situation, Bebauungsstruktur, Umfeld

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet von Essen, in dem Stadtteil Westviertel, direkt angrenzend an den Stadtteil Altendorf im Westen.

Das Plangebiet selbst wird geprägt durch die gewerbliche Nutzung des „Kronenberg Centers“ südlich der Altendorfer Straße und den Krupp-Park im Osten.

Innerhalb des Plangebietes an der Altendorfer Straße hat sich auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 8/12 „Krupp-Gürtel: Altendorfer Straße/Dickmannstraße (Leben am Krupp-Park)“ bereits ein Dienstleistungs- und Einzelhandelszentrum entwickelt. In diesem sind ein Edeka Markt, ein Aldi, ein Hotel, ein Polstermöbelmarkt, eine Bäckerei sowie ein KODI Geschäft ansässig.

V. Städtebauliches Konzept

1. Entwurfsbeschreibung

Entsprechend den formulierten Entwicklungszielen, sollen unter Punkt 1.2 genannte textliche Festsetzungen zur baugebietsbezogenen Beschränkung der Einzelhandelsfläche im Plangebiet gestrichen werden (siehe Kapitel VI).

2. Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Im Hinblick auf Klimaschutz und Klimafolgenanpassung erfährt der Bebauungsplan keine Änderungen. Es ändern sich nur die textlichen Festsetzungen zum Einzelhandel.

VI. Planinhalt (der 1. Änderung)

Hier sind nur die Planinhalte der 1. Änderung erläutert. Die unveränderten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8/12 sind in der Begründung vom 29.07.2014 erläutert, die weiterhin gültig ist.

1. Rechtsgrundlagen

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des **Bebauungsplanes Nr. 8/12 „Krupp-Gürtel: Altendorfer Straße/Dickmannstraße (Leben am Krupp-Park)“** betrifft ausschließlich den Bereich des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums, welcher als ‚Sonstiges Sondergebiet (§11 BauNVO)‘ festgelegt wurde. Der nördlich gelegene Teil, welcher als ‚Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)‘ festgelegt wurde, ist nicht Bestandteil der Änderung und wird ausschließlich aufgrund der Lesbarkeit mit dargestellt. Aus diesem Grund ändern bzw. aktualisieren sich die Rechtsgrundlagen nur für den Bereich des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums.

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

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 8/12 „Krupp-Gürtel: Altendorfer Straße/Dickmannstraße (Leben am Krupp-Park)“ ist in den vergangenen Jahren der Dienstleistungs- und Einzelhandelsstandort vollständig realisiert worden.

Aufgrund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes vom 03. April 2008 (BVerwG 4 CN 3/07) ist „Die durch Bebauungsplan erfolgte Festsetzung einer baugebietsbezogenen, vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenobergrenze zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiet ist mangels Rechtsgrundlage unzulässig.“ Somit weist der Bebauungsplan Nr.8/12 **„Krupp-Gürtel: Altendorfer Straße / Dickmannstraße (Leben am Krupp-Park)“** im Bereich der Einzelhandelssteuerung vermutlich rechtsfehlerhafte Festsetzungen auf. Damit der Bebauungsplan auch weiterhin eine Steuerungsfunktion für den Einzelhandel entfalten kann, ist es erforderlich, diese rechtsfehlerhafte Festsetzung mit der ersten Änderung zu korrigieren.

Des Weiteren ist die Beschränkung der Verkaufsflächenobergrenze an diesem Standort nicht mehr notwendig, da in diesem Bereich, laut dem Masterplan Einzelhandel 2011, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel jeder Größe und großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel möglich sind.

Die folgenden Festsetzungen stammen aus dem Bebauungsplan **Nr. 8/12 „Krupp-Gürtel: Altendorfer Straße/Dickmannstraße (Leben am Krupp-Park)“**. Die markierten Textstellen sollen im Zuge der ersten Änderung gestrichen werden:

1.2. Sonstiges Sondergebiet - SO (§ 11 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum“

ist ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum mit folgenden Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit den unter 1.2.1 aufgeführten zentrenrelevanten Kernsortimenten und maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen sowie nicht zentrenrelevanten Randsortimenten
- Einzelhandelsbetriebe mit den unter 1.2.2 aufgeführten nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten einschließlich zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Randsortimenten mit einer maximal zulässigen Verkaufsflächenobergrenze von 2.500 m² im gesamten Sonstigen Sondergebiet
- Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe
- Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnnutzungen gemäß 1.2.5
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.2.1. Einzelhandelsbetriebe sind mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten mit nachstehenden Verkaufsflächenobergrenzen zulässig:

<u>Sortimente</u>	<u>max. Verkaufsfläche in m²</u>
• Nahrungs-/Genussmittel [1]	2.535
• Drogerie, Kosmetika [2], Kosmetika und Parfümerieartikel	300
• Papier, Schreibwaren, Büroorganisation, Zeitungen, Zeitschriften	250
• (Schnitt-)Blumen, Tiere/Tiernahrung, Zooartikel	90
• Spielwaren, Bastelartikel	100
• Geschenkartikel, Haushaltswaren (ohne Elektro-Kleingeräte)	200
• Medien [3]	110
• Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen	200
• Pharmazeutika, Reformwaren	200
• Sanitärwaren	200

1.2.2. Einzelhandelsbetriebe sind mit folgenden nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig:

<u>Sortimente</u>
• baumarktspezifisches Kernsortiment [4]
• Beleuchtungskörper, Lampen
• Bodenbeläge, Teppiche
• Boote und Zubehör
• Büromöbel und -maschinen
• Elektrogroßgeräte
• Möbel/ Matratzen
• motorisierte Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder mit Hilfsmotor) und Zubehör [5]
• gartencenterspezifisches Kernsortiment [6]
• Fahrräder und Zubehör

Erläuterungen:

[1] inkl. Getränke als Kistenware

[2] Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Wasch- und Putzmittel

[3] Unterhaltungselektronik; Tonträger; Computer und Kommunikationselektronik

[4] Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör; Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren; Fliesen; Installationsmaterial; Heizungen, Öfen, Rollläden, Markisen; Werkzeuge, Farben, Lacke und Tapeten, Holz

[5] Zubehör wie Ersatzteile u.ä.m.

[6] Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf); Gartenhäuser, -geräte; Pflanzen und -gefäße

1.2.3. Kleinstflächenregelung

Weitere, in der Tabelle zu 1.2.1 nicht aufgeführte Sortimente sind als Randsortimente bis zu einer Verkaufsfläche von 50 m² je Sortiment zulässig, soweit die Verkaufsflächenobergrenze der zentrenrelevanten Sortimente gemäß 1.2.1 nicht überschritten wird.

1.2.4. Die Summe aller zentrenrelevanten Sortimente ist auf insgesamt 4.000 m² Verkaufsfläche beschränkt.

1.2.5. Wohnnutzungen sind nur ab dem 1. Obergeschoss innerhalb der mit gekennzeichneten Baugrenzen zulässig.

Nach der ersten Änderung der textlichen Festsetzungen wird dieser Teil der Festsetzungen wie folgt aussehen:

1.2. Sonstiges Sondergebiet - SO (§ 11 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum“

ist ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum mit folgenden Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe mit den unter 1.2.1 aufgeführten zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie nicht zentrenrelevanten Randsortimenten
- Einzelhandelsbetriebe mit den unter 1.2.2 aufgeführten nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten einschließlich zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Randsortimenten
- Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe
- Geschäfts- und Bürogebäude und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Wohnnutzungen gemäß 1.2.4
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.2.1. Einzelhandelsbetriebe sind mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten zulässig:

Sortimente

- Nahrungs-/Genussmittel [1]
- Drogerie, Kosmetika [2], Kosmetika und Parfümerieartikel
- Papier, Schreibwaren, Büroorganisation, Zeitungen, Zeitschriften
- (Schnitt-)Blumen, Tiere/Tiernahrung, Zooartikel
- Spielwaren, Bastelartikel
- Geschenkartikel, Haushaltswaren (ohne Elektro-Kleingeräte)
- Medien [3]

-
- *Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen*
 - *Pharmazeutika, Reformwaren*
 - *Sanitätswaren*

1.2.2. Einzelhandelsbetriebe sind mit folgenden nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig:

Sortimente

- *baumarktspezifisches Kernsortiment [4]*
- *Beleuchtungskörper, Lampen*
- *Bodenbeläge, Teppiche*
- *Boote und Zubehör*
- *Büromöbel und -maschinen*
- *Elektro Großgeräte*
- *Möbel/ Matratzen*
- *motorisierte Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder mit Hilfsmotor) und Zubehör [5]*
- *gartencenterspezifisches Kernsortiment [6]*
- *Fahrräder und Zubehör*

Erläuterungen:

[1] inkl. Getränke als Kistenware

[2] Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Wasch- und Putzmittel

[3] Unterhaltungselektronik; Tonträger; Computer und Kommunikationselektronik

[4] Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör; Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren; Fliesen; Installationsmaterial; Heizungen, Öfen, Rollläden, Markisen; Werkzeuge, Farben, Lacke und Tapeten, Holz

[5] Zubehör wie Ersatzteile u.ä.m.

[6] Gartenbedarf (z. B. Erde, Torf); Gartenhäuser, -geräte; Pflanzen und -gefäße

1.2.3. Kleinstflächenregelung

Weitere, in der Tabelle zu 1.2.1 nicht aufgeführte Sortimente sind als Randsortimente zulässig

1.2.4. Wohnnutzungen sind nur ab dem 1. Obergeschoss innerhalb der mit gekennzeichneten Baugrenzen zulässig.

3. Hinweise

3.1. Umgang mit Bodendenkmälern

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde / -denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen. Auf die Pflichten gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen.

VII. Städtebauliche Kenndaten

Die Kenndaten ändern sich nicht.

VIII. Auswirkungen der Planung

1. Städtebau

Es ergeben sich städtebauliche Auswirkungen durch die Aufhebung der Beschränkung der Verkaufsflächenobergrenze. Diese haben jedoch, wie der Masterplan Einzelhandel 2011 mit der Festsetzung als zentralen Versorgungsbereich „C-Zentrum/Altendorf“ für das Plangebiet zeigt, keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen, sondern im Gegenteil, sie stärken das C-Zentrum Altendorf und damit die Sicherstellung der Nahversorgung und die Zentrenstruktur der Stadt Essen.

2. Einzelhandel

Die Streichung der Verkaufsflächenbeschränkung für den Einzelhandel in den textlichen Festsetzungen hat keine Auswirkungen auf die Planung.

Wie bereits in Kapitel VI beschrieben ist diese Änderung aufgrund der Rechtsprechung notwendig und die Beschränkung der Verkaufsflächenobergrenze an diesem Standort nicht mehr notwendig.

Die folglich mögliche Entstehung neuer Verkaufsflächen innerhalb des Dienstleistungszentrums im zentralen Versorgungsbereich ist somit nach aktuellem Planungsstand nicht kritisch zu beurteilen, sondern im Gegenteil erwünscht. Da das zulässige Bauvorhaben bereits realisiert ist, sind wesentliche Erweiterungen der Verkaufsfläche nicht zu befürchten.

3. Verkehr

Durch die Änderung der Einzelhandelsfestsetzungen ergeben sich keine Auswirkungen auf den Verkehr. Da das Baugebiet bereits vollständig bebaut ist, folgen aus den Verkaufsflächen-erweiterungen keine weiteren Verkehre. Der Parkplatz hat keine Ausbaupotenziale.

4. Artenschutz

Durch die Änderung der Einzelhandelsfestsetzungen ergeben sich keine Auswirkungen auf den Artenschutz.

5. Umweltauswirkungen

Durch die Änderung der Einzelhandelsfestsetzungen ergeben sich keine Auswirkungen auf den Umweltschutz.

IX. Umweltbelange

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Umweltschutzgüter durch die Änderung von Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

X. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Einzelhandel

Zur Aufwertung der städtebaulichen Situation an dieser Nahtstelle zum Stadtteil Altendorf sind direkt an der Altendorfer Straße neue qualitätsvolle Einzelhandelsnutzungen entstanden. Aufgrund der Streichung der Verkaufsflächenbeschränkung für den Einzelhandel in den textlichen Festsetzungen fallen nun diese Restriktionen weg.

Nördlich des Dienstleistungs- und Einzelhandelsstandorts soll in geschützter Lage und attraktiver Nähe zum Krupp-Park ein hochwertiges Wohngebiet entstehen.

XI. Bodenordnung

Aus der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen.

XII. Überlagerung bisheriger rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8/12 „**Krupp Gürtel: Altendorfer Straße / Dickmannstraße (Leben am Krupp-Park)**“ werden die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen überlagert. Es werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8/12 „**Krupp Gürtel: Altendorfer Straße / Dickmannstraße (Leben am Krupp-Park)**“ zu Verkaufsflächenbeschränkungen für den Einzelhandel überlagert.

XIII. Kosten und Finanzierung

Es entstehen keine Kosten.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich 7
Stadtplanung und Bauen

Ronald Graf
Amtsleiter

Martin Harter
Geschäftsbereichsvorstand