

Bebauungsplan Nr. 12/20 „Hövelstraße 151-220-Neu“

Stadtbezirk: V
Stadtteil: Altenessen-Süd

Begründung*

vom: 09.08.2023

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 bis zum 06.07.2023 geltenden 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 | 7 |
| III. | Planverfahren | 10 |
| IV. | Planungsrechtliche Situation | 11 |
| 1. | Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) | 11 |
| 2. | Bebauungspläne | 11 |
| V. | Bestandsbeschreibung | 12 |
| 1. | Städtebauliche Situation | 12 |
| 2. | Verkehr | 13 |
| 3. | Technische Infrastruktur | 13 |
| 3.1. | Entwässerung | 13 |
| 3.2. | Versorgung | 13 |
| 4. | Klima und Lufthygiene | 13 |
| 5. | Bergbau | 14 |
| 6. | Altlasten | 14 |
| 7. | Immissionen | 14 |
| 7.1. | Lärm | 14 |
| VI. | Städtebauliches Konzept | 15 |
| 1. | Variantenuntersuchung | 15 |
| 2. | Entwurfsbeschreibung | 15 |
| 3. | Auswirkungen der Planung | 15 |
| VII. | Planinhalt | 16 |
| 1. | Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-3 BauGB) | 16 |
| 1.1. | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB) | 16 |
| 2. | Hinweise | 19 |

| | | |
|-------|--|----|
| 2.1. | Zulässigkeit von Vorhaben | 19 |
| 2.2. | Umgang mit Bodendenkmälern | 19 |
| 2.3. | Altlastenverdachtsflächen/Umgang mit anfallendem Bodenaushub | 19 |
| 2.4. | Grundwassermessstellen | 19 |
| 2.5. | Relevante Unterlagen | 19 |
| 2.6. | Kampfmittel | 19 |
| VIII. | Städtebauliche Kenndaten | 21 |
| IX. | Umweltauswirkungen | 22 |
| X. | Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte | 23 |

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 7,5 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk V, Stadtteil Altenessen-Süd und wird maßgeblich begrenzt

- im Norden durch das Gelände der Bergeborbeck und Altenessen verbindenden Bahnstrecke (Köln-Mindener Bahn),
- im Osten durch die östlichen Grenzen der Grundstücke mit dem Gebäude „Hövelstraße 153“ und der Flurstücksnummer 434,
- im Süden durch die rückwertigen Grenzen der Grundstücke mit den Gebäuden „Hövelstraße 151“ bis „Hövelstraße 185“ und
- im Westen durch die Hövelstraße selbst und die westliche Grenze des Grundstückes „Hövelstraße 220“.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist in der Abbildung 1 dargestellt.

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

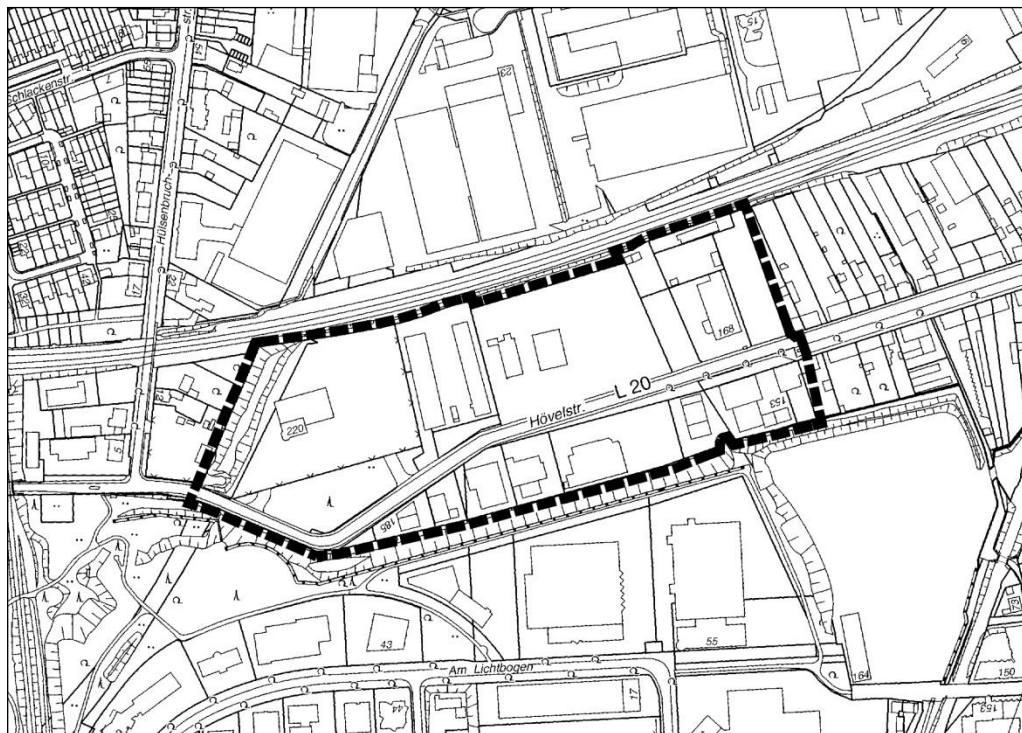


Abbildung 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung hatte am 19.05.2016 beschlossen, einen Bebauungsplan für den Bereich „Hövelstraße“ aufzustellen, der vor allem den Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche auf der Grundlage des Masterplans Einzelhandel der Stadt 2011 Essen zum Ziel haben sollte.

Der Trend zu größeren Versorgungseinheiten im Einzelhandel sowie die höhere Mobilitätsbereitschaft vieler Käuferschichten haben 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 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 hatte der Rat der Stadt den Masterplan Einzelhandel 2011 (der zum Zeitpunkt des ersten Satzungsbeschlusses galt) 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. 2,3 km, zum nordöstlich gelegenen B-Zentrum „Altenessen / Allee-Center“ ca. 1,7 km, zu den D-Zentren „Bahnhof Altenessen“ und „Vogelheimer Straße“ jeweils ca. 1 km. Das östlich gelegene E-Zentrum „Bäuminghausstraße“ ist ca. 500 m, das E-Zentrum „Altenessener Straße“ ca. 1,3 km und das westlich gelegene E-Zentrum „Bocholder Straße“ ca. 950 m entfernt. Der Bereich „Hövelstraße 151-220“ 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 Netto- 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 „Hövelstraße 151-220“ lag der Verwaltung eine Bauvoranfrage zur Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters vor, wodurch die Schwelle zur

Großflächigkeit überschritten würde. Für diesen Bereich lag kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Das beantragte Vorhaben lag innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens erfolgte somit anhand der Einfügekriterien des § 34 Abs. 1 BauGB. Das Antragsvorhaben fügte sich demnach in die Eigenart der näheren Umgebung ein und war im Grundsatz planungsrechtlich zulässig und damit genehmigungsfähig.

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

Um den zuvor erläuterten Entwicklungen entgegenzuwirken hatte der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung am 19.05.2016 einen allgemeinen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Hövelstraße“ gefasst. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Essen am 17.06.2016 bekannt gemacht. Der Name des Bebauungsplans wurde nachträglich in „Hövelstraße 151-220“ umbenannt.

Der Bebauungsplan wurde am 21. März 2018 als Satzung beschlossen und war mit der Bekanntmachung im Amtsblatt seit dem 27. April 2018 rechtsverbindlich.

Das Oberverwaltungsgericht Münster hat am 27.04.2020 im Rahmen des Normenkontrollverfahrens 10 D 32/19.NE den B-Plan „Hövelstraße 151-220“ aufgrund von materiellen Mängeln für ungültig erklärt. Die Entscheidungsformel über die Unwirksamkeit wurde am 22.05.2020 im Amtsblatt der Stadt Essen bekannt gemacht.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung als Fachausschuss des Rates der Stadt Essen hat durch den pandemiebedingten Ausfall seiner Sitzung am 07.05.2020, am 08.05.2020 im Zuge einer Dringlichkeitsentscheidung beschlossen, den Bebauungsplan „Hövelstraße 151-220-Neu“ aufzustellen. Auf Grund der gegenläufigen Planungsabsichten der Eigentümer wurde der Schutz sofort erforderlich und bedingte die Dringlichkeit des Beschlusses. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hövelstraße 151-220-Neu“ wurde am 22.05.2020 im Amtsblatt der Stadt Essen bekannt gemacht. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung hat die Dringlichkeitsentscheidung in seiner Sitzung am 04. Juni 2020 nachträglich genehmigt.

Am 26. August 2020 wurde vom Rat der Stadt Essen eine Veränderungssperre zur Sicherung der Bauleitplanung für das Grundstück des vorhandenen Netto-Marktes an der Hövelstraße 168 beschlossen. Am 01.10.2020 hat das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen aufgrund des Vortrags des Bevollmächtigten der Eigentümer des Grundstücks unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des OVG NRW vom 09.08.2018 – 7 D 69/16.NE – verneint, dass eine gültige Satzung zur Veränderungssperre zustande gekommen ist. Es folgte damit dem Argument der Kläger, dass die Bekanntmachung nicht den Anforderungen des § 2 BekanntmVO genügt. Es fehlt an einer „körperlichen Verbindung des Satzungstextes und der Unterschrift des Oberbürgermeisters unter der Bekanntmachungsanordnung.“

Um ein Urteil und die bereits erhobenen Schadensersatz- sowie möglicherweise noch drohenden Entschädigungsforderungen zu vermeiden, hat sich die Stadt Essen für einen Vergleich mit richterlichem Vorspruch entschieden, in dem anerkannt wurde, dass die Veränderungssperre nicht wirksam war und mithin Anspruch auf den Vorbescheid bestand, der anschließend auch erteilt wurde.

Der Rat der Stadt Essen hat in der Sitzung am 24.08.2022 die Satzung der Stadt Essen über eine Veränderungssperre für den Bereich „Hövelstraße 168“ (Stadtbezirk V, Stadtteil Altenessen-Süd) beschlossen.

Zur Verhinderung weiterer Vorhaben mit gegenläufigen Planungsabsichten wurde das Bebauungsplanverfahren „Hövelstraße 151-220-Neu“ fortgeführt.

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 entwickelte der vom Rat der Stadt beschlossene Masterplan Einzelhandel 2011 die Zentrenstruktur des Räumlich-Funktionalen-Ordnungskonzeptes (RFO) von 1978 fort und ergänzte es durch ein Nahversorgungskonzept sowie um Aussagen zu Sonderstandorten. Im Masterplan von 2011 wurden 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.

Da sich der Einzelhandel in den letzten Jahren verändert hat, besonders durch den Strukturwandel im Einzelhandel, welcher durch die Digitalisierung und den Onlinehandel hervorgerufen wird, treffen in jüngster Zeit zudem die Auswirkungen der Maßnahmen zur Eindämmung der Corona-Pandemie den stationären Einzelhandel teilweise enorm und stellen ihn vor zusätzliche Herausforderungen.

Ebenfalls feststellen lässt sich der Trend im Einzelhandel - neben einem nahversorgungsrelevanten oder nicht zentrenrelevanten Kernsortiment - zunehmend z.T. erhebliche zentrenrelevante Sortimente zu führen. Sofern diese Entwicklungen an Standorten außerhalb der Innenstädte und zentralen Versorgungsbereiche stattfinden, tragen sie dazu bei, die Zentren zu schwächen.

Nicht zuletzt wirken sich auch die demografischen Veränderungen, mit denen sich die Stadt Essen konfrontiert sieht, auf die Einzelhandelsentwicklung der Stadt aus. Die Einwohnerentwicklung, die Entwicklung der Kaufkraft und die Einzelhandelszentralität sind wichtige Rahmendaten und Kenngrößen für die Entwicklung des Einzelhandels.

Die seit dem Masterplan Einzelhandel 2011 eingetretenen inhaltlichen Veränderungen sowie die Neuerungen der rechtlichen Rahmenbedingungen bzw. die Erfordernisse für ein planungsrechtlich tragfähiges Einzelhandelskonzept machen die Fortschreibung des Masterplans notwendig, um auch zukünftig mit dem Masterplan Einzelhandel eine funktionsfähige Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und für die Entscheidung über Vorhabenzulässigkeiten vorliegen zu haben.

Vor diesem Hintergrund wurde in 2019 das Büro Junker + Kruse aus Dortmund mit der Erarbeitung eines aktuellen Einzelhandelsgutachtens einschließlich der stadtweiten Bestandserhebung beauftragt.

Die Fortschreibung wurde vom Rat der Stadt Essen am 26.10.2022 beschlossen. Gegenüber dem Masterplan 2011 ergeben sich folgende wesentliche Änderungen:

Zentrenhierarchie

Nach Auswertung der Bestandserhebung wird durch den Gutachter aufgrund der Einordnungskriterien eine vierstufige Zentrenhierarchie (A - D) empfohlen. Dabei bleiben das A-Zentrum sowie die B- und C-Zentren unverändert.

Anpassungen erfolgen bei den D- und E-Zentren.

13 D-Zentren bleiben erhalten, drei werden zu Nahversorgungsstandorten. Bei den

E-Zentren werden fünf Bereiche zu D-Zentren hochgestuft sowie 9 zu Nahversorgungsstandorten abgestuft.

Die weiteren D- und E-Zentren aus dem 2011er Masterplan werden in der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel 2022 weder als zentrale Versorgungsbereiche noch als Nahversorgungsstandorte ausgewiesen. Bestehende Einzelhandelsbetriebe haben jedoch Bestandsschutz.

Die D-Zentren „Bahnhof Altenessen“ und „Vogelheimer Straße“ jeweils in ca. 1 km Entfernung verbleiben in der Zentrenhierarchie D-Zentrum. Das östlich gelegene E-Zentrum „Bäuminghausstraße“ in ca. 500 m Entfernung wird zum D-Zentrum, das E-Zentrum „Altenessener Straße“ in ca. 1,3 km und das westlich gelegene E-Zentrum „Bocholder Straße“ in ca. 950 m Entfernung wird zum Nahversorgungsstandort herabgestuft.

Definitionskriterien für die Nahversorgungszentren sind:

- das Vorhandensein (mindestens) eines größeren Lebensmittelanbieters als „Magnetbetrieb“, weiterer anderer Einzelhändler und diverser Dienstleister,
- die räumliche Zusammenfassung des Bereichs der Betriebe zu einem als Einheit erscheinenden „Zentrum“ und
- die hinreichende Abgrenzbarkeit des – in seiner räumlichen Ausdehnung nicht generell an bestimmte Meternvorgaben gebundenen, regelmäßig aber mindestens 5.000 Einwohner aufweisenden – Bereichs, der von dem Zentrum versorgt wird.

Der Bereich „Hövelstraße 151-220-Neu“ liegt somit außerhalb der gewachsenen Versorgungsbereiche und ist deshalb in Bezug auf den Einzelhandel als siedlungsräumlich nicht integriert einzustufen. Im Plangebiet befindet sich bereits ein Netto-Markt, der vor Beschluss des Masterplans Einzelhandel genehmigt wurde. Die Nutzungen entsprechen nicht den Ansiedlungsregeln des Masterplans, sind jedoch bestandsgeschützt. In der Zwischenzeit wurde jedoch für das Grundstück Hövelstraße 168 ein Antrag auf Erweiterung dieses Marktes von 699 qm auf 1005 qm gestellt.

Der Rat der Stadt Essen hat in der Sitzung am 24.08.2022 die Satzung der Stadt Essen über eine Veränderungssperre für den Bereich „Hövelstraße 168“ (Stadtbezirk V, Stadtteil Altenessen-Süd) zur Verhinderung weiterer Vorhaben mit gegenläufigen Planungsabsichten beschlossen.

Der ebenfalls zum Zeitpunkt des ersten B-Planverfahrens ansässige Lidl Markt Hövelstraße 175 ist nicht mehr in Betrieb. 2022 wurde für das Grundstück ein Antrag auf Nutzungsänderung für eine Nutzung mit einem nicht zentrenrelevanten Sortiment gestellt und genehmigt.

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 V liegen die zentralen Versorgungsbereiche „Altenessen / Allee-Center“ (B-Zentrum), „Bahnhof Altenessen“ (D-Zentrum), „Karnaper Markt“ (D-Zentrum), „Vogelheimer Straße“ (D-Zentrum), „Altenessener Straße“ (D-Zentrum) und „Bäuminghausstraße“ (Nahversorgungszentrum). Im Stadtbezirk V sind ca. 255 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von 83.250 m² ansässig (Stand 07/2020). Rund 37 % der Verkaufsflächen in Essen fallen in städtebaulich nicht integrierte Lagen.

Die Versorgungssituation in Bezirk V ist als gut zu bezeichnen. Im für die Nahversorgung bedeutsamen Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ wird rechnerisch mit einer Verkaufsfläche von 24.050 qm, mit 0.42 qm/EW eine höhere Versorgung der Stadtbezirksbewohner im Vergleich zum Durchschnittswert der Stadt Essen von 0,32 qm erreicht (Stand 31.12.2021). Die Hälfte der Verkaufsfläche im Stadtbezirk V ist an nicht integrierten Standorten angesiedelt, wobei hinsichtlich der Betriebsanzahl nur 11 % an diesen Standorten vorkommen und sich immerhin 58 % der Betriebe innerhalb zentraler Versorgungsbereiche befinden.

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtteils Altenessen-Süd, der mit knapp 43.000 m² die höchste Verkaufsfläche im Stadtbezirk V verzeichnet (Stand 2009). Alle Sortimentsbereiche, mit Ausnahme der nahversorgungsrelevanten Sortimente, weisen Kaufkraftzuflüsse auf. Mit einer Bindungsquote von 88 % wird selbst bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten eine gute Versorgung erreicht. Die Verkaufsflächen- und Umsatzanteile konzentrieren sich größtenteils auf nicht integrierte Lagen, wohingegen die meisten Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen und an sonstigen integrierten Lagen angesiedelt sind. Bezogen auf die zentrenrelevanten Sortimente befindet sich rund die Hälfte an integrierten und die andere Hälfte an nicht integrierten Standorten.

Die schädlichen Auswirkungen möglicher weiterer Einzelhandelsansiedlungen auf die Zentrenstruktur werden durch die Aussagen des Masterplans Einzelhandel belegt. Deshalb sollen die zentrenrelevanten Sortimente gemäß der Sortimentsliste des Masterplans Einzelhandel 2022 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 oder 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. Darüberhinausgehende Festsetzungen werden nicht getroffen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich nur ein rechtmäßig bestehender Betrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten (Lebensmitteldiscounter), der bezogen auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Nutzung dem Bestandsschutz unterliegt.

III. Planverfahren

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, in seiner Fortschreibung von 2022, 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 wäre ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet würde, 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). Das ist hier nicht der Fall.

Die Voraussetzungen für die Wahl des vereinfachten Verfahrens liegen 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 erfolgte im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Dazu wurde die Planung ausgestellt, Ort und Zeitraum wurden ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde 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 Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr stellt in seinem regionalplanerischen Teil für den Bereich des Bebauungsplanes nördlich der Hövelstraße „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ und für den Bereich südlich der Hövelstraße „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“, in einem kleinen Teil im östlichen Randbereich auch Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. In seinem bauleitplanerischen Teil stellt der RFNP für nahezu den gesamten Geltungsbereich „Gewerbliche Bauflächen“, Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge und für einen kleinen Teil im östlichen Randbereich südlich der Hövelstraße Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan schließt lediglich eine von zahlreichen gewerblichen Nutzungsarten aus, so dass die Konformität mit dem RFNP gegeben ist.

2. Bebauungspläne

Für den Bereich des Plangebietes bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

3. Sonstige Planungen

Der Masterplan Einzelhandel 2022 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. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Essen, im Stadtteil Altenessen-Süd, direkt angrenzend an die Stadtteile Bochold im Westen und Vogelheim im Norden. Derzeit ist das Plangebiet fast vollständig bebaut.

Das Plangebiet selbst wird geprägt durch gewerbliche Nutzungen, darunter Einzelhandel. Die ein- bis viergeschossigen Gewerbebauten reihen sich mit Vor- und Rücksprüngen der Hövelstraße entlang. Im Gewerbegebiet liegen die folgenden Einrichtungen:

- Fahrzeughändler (Hövelstraße 151-153)
- Autoglaswerkstatt (Hövelstraße 161)
- Lebensmitteldiscounter (Hövelstraße 168)
- Autohaus (Hövelstraße 170)
- Lebensmitteldiscounter (Hövelstraße 175)?
- Reifengeschäft (Hövelstraße 177)
- Autohaus (Hövelstraße 179)
- Gebrauchtwagenhändler (Hövelstraße 181)
- Kfz-Prüfstelle (Hövelstraße 185)
- Recyclingunternehmen (Hövelstraße 200)
- Gebrauchtwagenhändler (Hövelstraße 214)
- Lkw-Händler (Hövelstraße 220)

Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind überwiegend der Branche „Kraftfahrzeuge“ zuzuordnen. In dem Plangebiet befindet sich ein Lebensmitteldiscounter.

Der zum Zeitpunkt des ersten B-Planverfahrens in der Hövelstraße 175 ansässige Lidl-Markt wurde seinerzeit mit einer Verkaufsfläche von max. 799 m² baurechtlich genehmigt. Der baulich angegliederte Backshop mit einer Verkaufsfläche von 59 m² wurde als separates Vorhaben betrachtet und bei der Genehmigung nicht in die Gesamtverkaufsfläche eingerechnet. Aufgrund der geänderten Rechtsprechung ist der Lidl-Markt, inklusive Backshop, aus heutiger Sicht mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 858 m² als großflächig zu werten. Die Genehmigung wurde 2009, vor Inkrafttreten des Masterplans Einzelhandel der Stadt Essen in der seiner Fassung von 2011, erteilt. Der Errichtung dieser Nutzung stand seinerzeit planungsrechtlich nichts entgegen.

Die Netto Filiale in der Hövelstraße 168 besitzt aktuell eine Verkaufsfläche von 699 m². Eine Erweiterung auf eine Verkaufsfläche von 1.005 m² ist beantragt. Hierdurch würde der Markt die Grenze zur Großflächigkeit überschreiten. Aufgrund der Vorbildwirkung des zwischenzeitlich geschlossenen benachbarten, großflächigen Lidl-Marktes, wäre der Antrag auf der Grundlage des § 34 BauGB zu genehmigen.

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke befinden sich größtenteils im Privateigentum mehrerer Kleineigentümer. Lediglich die Verkehrsfläche der Hövelstraße und die Fläche südlich der Hövelstraße 220 befinden sich im Eigentum der Stadt Essen.

2. Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für den motorisierten Individualverkehr über die Hövelstraße, die in westlicher Richtung in die Bottroper Straße und in östlicher Richtung in die B 224 mündet. Über die B 224 besteht eine Anbindung an die A 42 (Anschlussstelle „Essen-Nord“), die A 2 (Anschlussstelle „Essen / Gladbeck“) und die A 52 (Anschlussstelle „Gelsenkirchen-Buer-West“).

Das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen auf diesem Abschnitt der Hövelstraße beträgt ca. 11.100 Fahrzeuge.

Ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) besteht tagsüber durch die Buslinie 140 mit den Haltestellen „Hövelstraße“ im Osten und „Halbachstraße“ im Westen des Plangebietes in Richtung Borbeck und Stoppenberg über den Bahnhof Altenessen. Die Taktung beträgt während der Hauptverkehrszeit 20 Minuten. Darüber hinaus befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit in 1 km Entfernung die Haltestelle „Bäuminghausstraße“, die durch die U-Bahn-Linien 11 (Richtung „Messe West-Süd/Gruga“ und „Gelsenkirchen Buerer Straße“) und 17 (Richtung „Karlsplatz“ und „Margarethenhöhe“) angefahren wird. Die Taktung während der Hauptverkehrszeit beträgt jeweils 10 Minuten.

Die Hövelstraße ist Bestandteil des Radwegehaupttroutennetzes, das hier die Stadtteile Altenessen-Süd und Bochold verbindet.

3. Technische Infrastruktur

3.1. Entwässerung

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

3.2. Versorgung

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

4. Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet ist geprägt durch einen erhöhten Versiegelungsgrad und einer erhöhten bioklimatischen und lufthygienischen Belastung. Aufgrund der vorherrschenden Dominanz versiegelter Flächen und betrieblicher Funktionsbereiche der gewerblichen Bebauung ist der Betrachtungsraum durch eine heterogene lokalklimatische Ausprägung in Form eines „Gewerbeklimas“ gekennzeichnet. Hierdurch wird eine starke sommerliche Aufheizung begünstigt. Südwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Waldfläche, die durch ihre klimatische Funktion zur Dämpfung von Strahlungs- und Temperaturschwankungen beiträgt.

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.

5. Bergbau

Südöstlich außerhalb des Plangebietes befindet sich angrenzend eine Tagesöffnung auf dem Gelände der Bäuminghausstraße 164.

Die Bebauungsplanfläche liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Cölner Bergwerksverein“ sowie über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“. Der untertägige Eisenerzabbau erfolgte in den Bergwerken Neu Essen I, Neu Essen II und Neu Essen IV in den Jahren zwischen 1859 und 1883 und ist somit vor rd. 137 Jahren eingestellt worden. Im Geltungsbereich des Plangebietes ist kein untertägiger Eisenerzabbau umgegangen. Die nächstgelegenen Eisensteinabbaugebiete befinden sich mehrere Kilometer südlich des Gebietes.

Ferner liegt die Planfläche über dem Bewilligungsfeld „Katlina“. Die Bewilligung gewährt das zeitlich begrenzte Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas).

6. Altlasten

Fünf Grundstücke im Plangebiet sind im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen erfasst:

- Kataster-Nr. 25/3.04 (Gussstahlfabrik Krupp, Radreifenwalzwerk und Lokomotivfabrik)
- Kataster-Nr. 25/3.36 (Anschlussbahn zur Zeche Anna)
- Kataster-Nr. 25/3.38 (Baustofflager und Reparaturwerkstatt)
- Kataster-Nr. 25/5.14 (Tankstelle Hövelstraße)
- Ordnungs-Nr. 1.0919 (Fabrik für Holzverwertung)

Des Weiteren befindet sich im Plangebiet die kontaminationsverdächtige Fläche mit der KV-Nummer 13066 (Schreinerei).

7. Immissionen

7.1. Lärm

Lärmbelastungen im Plangebiet entstehen durch den nördlich angrenzenden Schienenverkehr und durch das Verkehrsaufkommen auf der Hövelstraße.

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.

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 2022 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 dem Bestandsschutz und sind in ihren Entwicklungsmöglichkeiten entsprechend den jeweiligen Festsetzungen eingeschränkt.

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

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

Die Einschränkungen sind entschädigungslos möglich. Sie sind in Bezug auf die Einschränkung des Einzelhandels 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. In der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange überwiegt das öffentliche Interesse am Erhalt der Zentrenstruktur und der Nahversorgung gegenüber dem privaten Interesse an einer Erweiterung der Einzelhandelsnutzungen.

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. 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
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß des abgedruckten „Masterplans Einzelhandel der Stadt Essen 2022“ nicht zulässig.

Sortimentsliste Masterplan Einzelhandel Stadt Essen 2022

Zentrenrelevante Sortimente

- Angler-, Jagdartikel und Waffen (1)
- Babyausstattung, Kinderwagen
- Bekleidung, Wäsche
- Bücher
- Campingartikel (2)
- Elektrokleingeräte
- Elektronik und Multimedia (3)
- Erotikartikel
- Glaswaren, Porzellan, Keramik (4) / Haushaltswaren (5)
- Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle
- Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe
- Hobbyartikel (6)
- Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
- medizinische und orthopädische Artikel (7)
- Musikinstrumente und Zubehör
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- pharmazeutische Artikel (8)
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel (9)
- Sportbekleidung und Sportschuhe
- Uhren / Schmuck
- Wohndekorationsartikel (10)
- Zeitungen / Zeitschriften

Davon nahversorgungsrelevante Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Back- und Konditoreiwaren, Fleischwaren)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel
- Getränke
- Schnittblumen

nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Bauelemente / Baustoffe¹¹
- baumarktspezifisches Sortiment¹²
- Bettwaren¹³
- Elektrogroßgeräte
- Fahrräder und techn. Zubehör¹⁴
- Gartenartikel und -geräte¹⁵
- Kfz¹⁶⁻, Caravan¹⁷⁻ und Motorradzubehör
- Kfz- und Motorradhandel*
- Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
- Matratzen¹⁸
- Möbel¹⁹
- Pflanzen / Samen inkl. Topfpflanzen (Indoor)
- Reitsportartikel²⁰
- Sportgroßgeräte²¹
- Teppiche
- zoologische Artikel, lebende Tiere (inkl. Heimtierfutter und Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere)

Erläuterungen:

1. ohne Bekleidung und Schuhe, Waffen = Sportwaffen
2. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten, Schlafsäcke (ohne Caravan-zubehör, Bekleidung und Schuhe)
3. dazu gehören u. a.: Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör
4. Glas, Porzellan, Keramik ohne Pflanzgefäße
5. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
6. Künstlerartikel / Bastelzubehör (Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Öl- und Wasserfarben, Bastelmaterial, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.), Sammlerbriefmarken und -münzen
7. dazu gehören u. a.: Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel
8. nur freiverkäufliche Pharmazeutika
9. Sportartikel / -kleingeräte ohne Sportgroßgeräte
10. Kunstgewerbliche Artikel / Erzeugnisse, Bilder, Bilderrahmen, Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen und -pflanzen
11. inkl. Holz
12. dazu gehören u. a.: Bodenbeläge (inkl. Teppiche, Rollware), Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge
13. Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
14. ohne Schuhe und Bekleidung
15. Gartenartikel und -geräte umfassen: Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör; Gartenwerkzeug wie z. B. Schaufeln, Harken, Scheren; Gartenmaschinen wie z. B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsägen, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer; Grillgeräte und -zubehör; Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche und Zubehör, Großspielgeräte; Pflanzgefäße (Outdoor auch Terrakotta)
16. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
17. zum Caravanzubehör zählen u. a.: Markisen, Vorzelte, Wohnwagenheizungen
18. Matratzen ohne Bettwäsche (Heimtextilien)
19. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen

20. ohne Schuhe und Bekleidung
21. Sportgroßgeräte umfassen u. a.: Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten innerhalb des Plangebiets entspricht nicht den Zielsetzungen der Stadt Essen. 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 Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten 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. Handwerks- und sonstige Gewerbebetriebe dürfen unter den auf Seite 158 des Masterplans Einzelhandel 2022 genannten Voraussetzungen im Sinne eines Annexhandels auch zentrenrelevante Sortimente verkaufen.

Kfz- und Motorradhandel gehört nicht zum Einzelhandel i. e. S. Bei der Einzelhandelssteuerung in der Bauleitplanung gilt er als einzelhandelsrelevante Vorprägung und wird daher in die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente aufgenommen.

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.

1.1.2. Annexhandel / „Handwerkerprivileg“ / Werksverkauf

Im Plangebiet soll die Ansiedlung von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel gesteuert werden, wobei die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten generell ausgeschlossen ist. Eine Ausnahme von einem planerisch beabsichtigten Einzelhandelsausschluss für Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten für den produktionsbezogenen Annexhandel wurde in der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel 2022 am 26.10.2022 vom Rat der Stadt Essen beschlossen.

Demnach dürfen Handwerks- und sonstige Gewerbebetriebe unter den auf Seite 158 des Masterplanes genannten Voraussetzungen im Sinne eines Annexhandels auch zentrenrelevante Sortimente verkaufen dürfen.

Das dient der Stärkung und dem Erhalt von Handwerksbetrieben und hat aufgrund des engen Bezugs zum Handwerksbetrieb keine Auswirkungen auf benachbarte Zentren.

Ausnahmsweise ist Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig, wenn

- die Verkaufsfläche in räumlichem Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb steht,
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet ist (<40 %) und
- die Verkaufsfläche eine Obergrenze von 800 qm nicht überschreitet.

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/Umgang mit anfallendem Bodenaushub

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. 25/3.04 „Gussstahlfabrik Krupp, Radreifenwalzwerk u. Lokomotivfabrik“, 25/3.36 „Anschlussbahn zur Zeche Anna“, 25/3.38 „Baustofflager und Reparaturwerkstatt“, 25/5.14 „Tankstelle Hövelstraße“ und unter der Ordnungs-Nr. 1.0919 „Fabrik für Holzverwertung (Planoxylwerk)“ geführt. Des Weiteren befindet sich im Plangebiet die kontaminationsverdächtige Fläche mit der KV-Nummer 13066 (Schreinerei).

In nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren ist mit Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/ -auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

2.4. Grundwassermessstellen

Im Plangebiet befinden sich zwei Grundwassermessstellen. Diese wurden zur Überwachung des Grundwassers eingerichtet. Da die Grundwassermessstellen auch weiterhin benötigt werden, sind diese zu erhalten.

Bei Vorhaben die das Grundwasser betreffen ist zu empfehlen, vorab Kontakt mit der Abteilung 4 des Umweltamtes der Stadt Essen aufzunehmen.

2.5. 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 in seiner Fortschreibung von 2022 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.

2.6. Kampfmittel

Die Luftbilddauswertung 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.

VIII. Städtebauliche Kenndaten

Das Verfahrensgebiet hat eine Größe von ca. 7,5 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.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich 7
Stadtplanung und Bauen

Andreas Müller
Amtsleiter (kommissarisch)

Martin Harter
Geschäftsbereichsvorstand