

# **Bebauungsplan Nr. 2/24 „Emscherstraße, südlich Güterbahn (2022)“**

Stadtbezirk: VI  
Stadtteil: Katernberg

## **Zusammenfassende Erklärung**

vom: 05.06.2025

Rechtsgrundlage: §10 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



**STADT  
ESSEN**

**Inhalt:**

<b>I. Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>II. Verfahrensablauf</b>	<b>4</b>
<b>1. Öffentlichkeitsbeteiligung</b>	<b>4</b>
1.1. Veröffentlichung	4
<b>2. Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB</b>	<b>4</b>
2.1. Beteiligung parallel zur Veröffentlichung	4
<b>3. Umweltbelange</b>	<b>5</b>
<b>III. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte</b>	<b>7</b>
<b>IV. Beschluss und Rechtskraft</b>	<b>8</b>

## I. Ziel des Bebauungsplanes

Planungsziel ist einerseits die Bestätigung des Bestandes, andererseits aber auch die Beschränkung der Emissionen des vorhandenen Gewerbegebietes, welches hinsichtlich seiner zulässigen Störwirkung entsprechend gegliedert werden soll. Laut Abstandsliste (Anlage 1, lfd. Nr. 202) des Abstandserlasses NRW („Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“) erfordern Anlagen zur Behandlung von Altfahrzeugen mit einer Durchsatzleistung von 5 Altfahrzeugen oder mehr je Woche in der Abstandsklasse VII einen Abstand von 100 m zu umliegender Wohnbebauung. Dieser Abstand kann zur Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Emscherstraße nicht eingehalten werden. Folglich sollen im aufzustellenden Bebauungsplan Anlagen dieser Abstandsklasse ausgeschlossen werden. Unweit des Vorhabengrundstücks befindet sich der Bebauungsplan Plänkerweg/Feldwiese in Aufstellung. Hier werden ein reines Wohngebiet (WR) und eine Kita geplant.

Das Vorhaben „Zerlegung von 600 Autos in der Woche“ steht somit den Zielen und Inhalten und damit den Sicherungsintentionen des Allgemeinen Beschlusses zur Aufstellung eines Bebauungsplanes entgegen. Der dort ansässige Gewerbebetrieb genießt Bestandsschutz, soweit er genehmigt ist.

Darüber hinaus soll im Plangebiet (unter Berücksichtigung der Fortschreibung des Masterplanes Einzelhandel 2022) die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden.

Ferner soll die Ansiedlung von Prostitutionsbetrieben, Vergnügungsstätten und Wettannahmestellen verhindert werden.

Ein weiteres Ziel der Planung ist die Durchgrünung des Gewerbegebietes zur Ertüchtigung der Klimaresilienz vor dem Hintergrund des Klimawandels.

## **II. Verfahrensablauf**

### **1. Öffentlichkeitsbeteiligung**

#### **1.1. Veröffentlichung**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen hat in seiner Sitzung vom 06.02.2025 nach vorheriger Anhörung der Bezirksvertretung VI in ihrer Sitzung vom 15.01.2025 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2/24 mit der dazugehörenden Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zu veröffentlichen.

Die Veröffentlichung wurde im Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 8 vom 14.02.2025 sowie in der örtlichen Presse ortsüblich bekannt gemacht.

Die Veröffentlichung erfolgte in der Zeit vom 18.02.2025 bis 20.03.2025. Die Planunterlagen konnten außerdem im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Lindenallee 10, 45121 Essen, während der allgemein üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Während der Veröffentlichung war der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Erörterung der Planung gegeben. Neue wesentliche Anregungen wurden nicht vorgebracht.

### **2. Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB**

#### **2.1. Beteiligung parallel zur Veröffentlichung**

Gemäß § 4 Absatz 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Interessen durch die Planung berührt werden könnten, mit Schreiben vom 11.02.2025 um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der parallel zur Veröffentlichung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende wesentliche Anregungen vorgebracht:

Stadtwerke Essen, Abteilung 5-2 mit Stellungnahme vom 19.03.2025

Vorsorglich wird allerdings auf folgende Punkte hingewiesen: Die Stadtwerke Essen AG stellt Löschwasser ausschließlich im Rahmen der angemessenen Löschwasserversorgung (Grundschutz) zur Verfügung. Sofern für das Gebiet eine Versorgung mit Erdgas angestrebt wird, ist darauf hinzuweisen, dass dies nur nach vorheriger Zustimmung der Stadtwerke Essen AG und damit dem Vorliegen der notwendigen Wirtschaftlichkeitskriterien möglich ist. In der Straße Am Kunstwerk existiert derzeit keine Gasversorgungsleitung. Zur Abstimmung weiterer Planungsschritte bitten wir um die Durchführung zeitnaher Gespräche und den Austausch weiterer Planungsdetails.

### 3. Umweltbelange

Der Bebauungsplan schafft keine neuen Bauflächen und eröffnet keine neuen Nutzungsmöglichkeiten, im Gegenteil, die gegenwärtigen Nutzungsmöglichkeiten werden eingeschränkt mit dem Ziel der Verbesserung des Immissionsschutzes.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Umweltschutzgüter durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 BauGB nicht erforderlich. Gutachten, die aufgrund von Anträgen zur Erweiterung eines Betriebes eine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz erfordern, können im Zuge dieses Genehmigungsverfahrens erstellt werden.

Die folgenden Umweltbelange wurden in Bezug auf relevante Beeinträchtigungen betrachtet:

- Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung
- Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft
- Schutzgut Fläche
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Luft/Lufthygiene
- Schutzgut Klima (Klimaschutz und Klimafolgenanpassung)
- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter/Kulturelles Erbe

Die Betrachtung der Umweltbelange im Einzelnen:

#### Auswirkungen auf Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Der Zulässigkeitsmaßstab wird durch die Planung nicht erweitert, sondern eingeschränkt. Mit Umsetzung der Planung geht keine bauliche Aktivität einher, weshalb keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung zu erwarten sind. Gutachten sind nicht erforderlich.

#### Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Der Zulässigkeitsmaßstab wird durch die Planung nicht erweitert, sondern eingeschränkt. Durch die Umsetzung der Planung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, sowie biologische Vielfalt zu erwarten. Gutachten sind nicht erforderlich.

#### Auswirkungen auf Fläche

Im Plangebiet liegt laut Bodenfunktionskarte kein besonders schützenswerter Boden vor. Maßnahmen zum grundsätzlichen Bodenschutz sind in nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren umzusetzen. Durch die Umsetzung der Planung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten. Gutachten sind nicht erforderlich.

### Auswirkungen auf Boden

Das Plangebiet ist bereits bebaut und fast vollständig versiegelt. Durch die Planung bleibt der bestehende Versiegelungsgrad erhalten daher ist durch die Planung (Gewerbegebiet) keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu erwarten. Gutachten sind nicht erforderlich.

### Auswirkungen auf Wasser

Das Plangebiet ist bereits bebaut, fast vollständig versiegelt und an die öffentliche Mischwasserkanalisation angeschlossen. Durch die Planung bleibt der bestehende Versiegelungsgrad erhalten, daher ist durch die Planung (Gewerbegebiet) keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erwarten. Gutachten sind nicht erforderlich.

### Auswirkungen auf Luft/Lufthygiene

Bei der Planung handelt es sich um eine Sicherung des aktuellen Nutzungsumfangs. Verkehrsänderungen und damit einhergehende Immissionsänderungen sind nicht zu erwarten und somit auch keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft/Lufthygiene. Gutachten sind nicht erforderlich.

Sollte es jedoch zu einer Änderung der Nutzung innerhalb des Plangebietes durch andere als die aktuell ansässigen Betriebe kommen, kann es zu einer Verschlechterung der Lufthygienesituation kommen. Zur Sicherung und Bewertung der Luftqualität kann in nachgeordneten Verfahren eine Begutachtung zur Bewertung der Luftqualität erforderlich werden.

### Auswirkungen auf Klima (Klimaschutz und Klimafolgenanpassung)

Mit Umsetzung der Planung geht keine bauliche Aktivität einher. Dementsprechend werden sich die kleinklimatischen Verhältnisse innerhalb des Plangebiets durch Umsetzung der Planung nicht verändern. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind als nicht erheblich zu beurteilen.

### Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter/Kulturelles Erbe

Der Zulässigkeitsmaßstab wird durch die Planung nicht erweitert, sondern eingeschränkt. Mit Umsetzung der Planung geht keine bauliche Aktivität einher. Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter/ Kulturelles Erbe zu erwarten. Gutachten sind nicht erforderlich.

Die Umweltbelange wurden letztendlich so berücksichtigt, dass schädliche Auswirkungen nach Möglichkeit vermieden, unvermeidliche nach Möglichkeit geringgehalten werden und bei Bedarf so weit möglich kompensiert wurden. Der Bebauungsplan trifft hierzu Festsetzungen bzw. enthält Hinweise, die für die wesentlichen Umweltbereiche die notwendige Verträglichkeit gewährleisten.

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

Die Einschränkung der Zulässigkeit von gewerblichen, insbesondere Einzelhandelsnutzungen, Prostitutions- und Vergnügungstätten 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 hinsichtlich des Immissionsschutzes erforderlich, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und den Bedürfnissen der Familien und jungen Menschen Rechnung zu tragen. Die Einschränkung der Nutzungen und die Gliederung des Gebietes nach dem Störgrad der zulässigen Betriebe erfolgt auf der Grundlage des Abstandserlasses zum Schutz der Wohnnutzung im Umfeld des Plangebietes.

Die Einschränkungen sind auch erforderlich, um die Ziele des Masterplanes 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 und im Sinne der Belange der Wirtschaft eine Verfügbarkeit von Flächen für das produzierende Gewerbe, für Handwerk und Dienstleistungen zu gewährleisten.

#### IV. Beschluss und Rechtskraft

Der Bebauungsplan Nr. 2/24 „Emscherstraße, südlich Güterbahn (2022)“ wurde vom Rat der Stadt Essen in seiner Sitzung am 04.06.2025 als Satzung beschlossen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Essen, Ausgabe vom 13.06.2025, tritt der Bebauungsplan Nr. 2/24 gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Abteilung Bauleitplanung  
und Bebauungsplanbearbeitung

  
Friedhelm Stärk  
Abteilungsleiter

Amt für Stadtplanung  
und Bauordnung

  
Andreas Müller  
Amtsleiter