

Bebauungsplan Nr. 19/08 „Carnaperhof / Boyer Straße (Carnaperhof II)“

1.Änderung (vereinfachte Änderung gem. §13 BauGB)

Stadtbezirk: V
Stadtteil: Karnap

Begründung

vom:26.09.2012

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



Inhalt:

I. Anlass und Ziele der Planung	3
II. Planverfahren	4
III. Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1. Überbaubare Grundstücksflächen (§9Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m.§23 BauNVO)	4
2. Aufschüttung, Abgrabung und Stützmauern für Straßen (§9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)	4
3. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	5
4. Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauNVO)	6
IV. Auswirkungen der Planung	6
V. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	7
VI. Kosten und Finanzierung	7

I. Anlass und Ziele der Planung

Im Jahre 2009 wurde der Bebauungsplan Nr. 19/08 " Carnaperhof / Boyer Straße (Carnaperhof II) aufgestellt und vom Rat der Stadt Essen ordnungsgemäß als Satzung beschlossen und bekanntgemacht.

Ziel dieses Bebauungsplanes war die Erweiterung des Gewerbegebietes "Carnaperhof I" nach Norden sowie die Durchstreckung der Erschließungsstraße Carnaperhof von der Arenbergstraße bis zum Kreuzungsbereich Ruhrglasstraße / Boyer Straße. Die Erschließungsstraße wurde auch notwendig um die verkehrliche Anbindung des nördlich angrenzenden Gewerbebereiches Oberlandglas langfristig zu sichern. Mittlerweile wurde die Erschließungsstraße realisiert.

Die Höhenentwicklung der nun fertig erstellten Erschließungsstraße resultiert aus den unterschiedlichen Geländehöhen der vorgegebenen Anschlußpunkte. Dabei beträgt die Differenz zwischen dem Hochpunkt im Übergangsbereich zum vorhandenen Gewerbegebiet Carnaperhof I und dem Tiefpunkt im Kreuzungsbereich Boyer Straße / Ruhrglasstraße ca. 6m. Die neuen gewerblichen Bauflächen beidseitig der neuen Erschließungsstraße sollten aus betrieblichen Gründen und zur Verbesserung der Bauwerksgründung möglichst eben errichtet werden. Durch diese Planungen entstandene Geländeunterschiede zur öffentlichen Verkehrsfläche wurden durch Böschungen aufgefangen. Aus diesem Grund wurden beidseitig der neuen Erschließungsstraße entsprechende Flächen festgesetzt. Zur Sicherung einer ansprechenden Gestaltung erhielten diese Flächen eine zusätzliche Pflanzfestsetzung. Für das Gewerbegebiet Carnaperhof I wurde ein Gesamtkonzept zur Begrünung erstellt, das in weiten Teilen bereits realisiert ist. In dieses Grünkonzept soll der Bereich Carnaperhof II integriert werden. Dabei werden die unterschiedlich geneigten Hangsituationen entsprechend dem Gesamtkonzept mit Hecken und Baumstrukturen sowie mit parallel verlaufenden Steingabionen versehen.

Dieser Gestaltungsansatz lässt sich aber im Bereich der Ruhrglasstraße aufgrund der geringen Tiefe der festgesetzten Pflanzfläche nicht realisieren. Aus diesem Grund soll die Pflanzfläche entsprechend erweitert und damit einhergehend die Baugrenzen verschoben werden.

Mit dieser Planänderung ist eine dauerhafte Sicherung des Böschungsbereiches als gestaltete Eingangssituation analog zur Eingangssituation im Bereich Arenbergstraße sichergestellt.

Ein weiteres Ziel der Planung war die Sicherung von Flächen vornehmlich zur Unterbringung von Gewerbebetrieben des produzierenden Gewerbes, des Handwerks sowie Dienstleistungsbetrieben. Die Einzelhandelsentwicklung sollte zum Schutz der Stadtteil- und Nahversorgungszentren, entsprechend den Regelungen des Masterplans Einzelhandel 2006, in geordnete Bahnen gelenkt werden. Bestimmte Warensortimente sollten jedoch auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit (z.B. Baustoffe, Kfz) auch in Gewerbegebieten angeboten werden können. Aus diesem Grund wurden bestimmte Einzelhandelsbetriebe als Ausnahme zugelassen.

Es zeigt sich aber, dass diese Ausnahmen dazu geeignet sind, mit den vornehmlich gewünschten Nutzungen zu konkurrieren und sie zu verdrängen. Sie sollen entsprechend den aktualisierten Zielen des Masterplan 2011 „Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe“, entfallen.

Aus demselben Grund, nämlich die recht kleine Gewerbefläche für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu reservieren, wird die seinerzeit ausnahmsweise Zulassung des Annexhandels gestrichen.

II. Planverfahren

Die Änderung des Bebauungsplanes wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) als "Vereinfachtes Verfahren" nach §13 BauGB durchgeführt. Dieses Verfahren ist möglich, da die geringfügigen Änderungen des Bebauungsplanes nicht die Grundzüge der Planung berühren.

Weil der Einzelhandel ursprünglich ohnehin nur beschränkt zulässig war, wird durch das Streichen der Ausnahmen die Baugebietstypik nicht wesentlich verändert. Die Begrünungsfestsetzungen haben nur marginale Bedeutung.

Auch die geringfügige Zurücknahme der Baugrenzen zugunsten der Erweiterung der Pflanzflächen stellt keine wesentliche Veränderung der Planungsziele dar und berührt daher nicht die Grundzüge der Planung.

Von folgenden Verfahrensvereinfachungen wird dem Gesetz entsprechend Gebrauch gemacht:

Gem. §13 Abs.2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden (§4 Abs.2 BauGB) abgesehen

Im Vereinfachten Verfahren wird gem. §13 Abs.3 BauGB auf die Umweltprüfung (Umweltbericht, Angaben der Arten umweltbezogener Informationen sowie die zusammenfassende Erklärung) verzichtet.

III. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Überbaubare Grundstücksflächen (§9Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m.§23 BauNVO)

Der Bebauungsplan setzt zwischen der Erschließungsstraße und der Ruhrglasstraße eine großflächige überbaubare Grundstücksfläche durch eindeutige Baugrenzen fest. Im Bereich der Ruhrglasstraße ist nun geplant, die dort aus topografischen Gründen notwendigen Böschungen aus gestalterischen Gründen in das Grünkonzept des südlich angrenzenden Gewerbebereiches Carnaperhof I zu integrieren und entsprechend flach zu gestalten. Damit sich die dort festgesetzten Baugrenzen nicht mit den geplanten und gestalteten Böschungen überschneiden, werden die Baugrenzen in diesem Bereich um ca. 12,50m nach Westen versetzt. Damit liegen die Baugrenzen ca. 5m von den Böschungskanten entfernt.

2. Aufschüttung, Abgrabung und Stützmauern für Straßen (§9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Die Erschließungsstraße Carnaperhof fällt im Straßenverlauf zur Anschlussstelle Boyer Str. um ca. 6m. Die neuen gewerblichen Bauflächen beidseitig der neuen Erschließungsstraße sollten aus betrieblichen Gründen und zur Verbesserung der Bauwerksgründung möglichst eben errichtet werden. Dadurch entstanden Böschungen zur öf-

fentlichen Verkehrsfläche. Aus diesem Grund wurden beidseitig der neuen Erschließungsstraße entsprechende Böschungsflächen festgesetzt. Mit der Übernahme des Grünkonzeptes Carnaperhof I (gestaltete Böschungsbereiche) auch auf den Bereich Ruhrglasstraße, wird auch hier eine Fläche für Böschungen festgesetzt.

3. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes setzt der Bebauungsplan entlang der Erschließungsstraße Carnaperhof und der vorhandenen Ruhrglasstraße Flächen zur Bepflanzung fest. Eine solche Pflanzfläche hat die Aufgabe, ein dicht bebaubares Gewerbegebiet entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit Grün zu gliedern und zu beleben. Deshalb reicht eine aufgelockerte Bepflanzung aus, bei der die Bäume keinen Kronenschluss haben. Auf diese Weise soll das Gewerbegebiet insbesondere attraktiv gestaltet und die Aufheizung des Gewerbegebiets abgemildert werden; durch die Bäume und zwischen den Bäumen soll kühle und feuchtere Luft entstehen. Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung wird die Unterpflanzung der Bäume nicht geregelt. Die Grundstückseigentümer sollten aber dazu bewegt werden, dass sie nur so viele Bäume pflanzen, dass sie keinen Kronenschluss haben und dass die Unterpflanzung teils aus Rasen/Wiese/Hochstaudenflur und teils aus Sträuchern besteht. Über folgende textliche Festsetzung wird die Begrünung sichergestellt:

Durchgrünung von Gewerbegebieten entlang von Straßen.

Alte Fassung:

In dem Gewerbegebiet sind die festgesetzten Pflanzflächen entlang der Erschließungsstraße dauerhaft zu begrünen; dabei ist pro Grundstück je angefangene 200 m² Pflanzfläche ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Pflanzfläche verteilt zu pflanzen. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung mit Bäumen vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. In den Pflanzflächen sind erforderliche Zuwegungen und Zufahrten zulässig.

Diese Festsetzung wird inhaltlich auf den gesamten Bereich der neuen festgesetzten Böschung entlang der Ruhrglasstraße erweitert. Dementsprechend wird die textliche Festsetzung geringfügig den neuen Gegebenheiten angepasst und wie folgt geändert.

Neue Fassung:

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ist die festgesetzte Pflanzfläche entlang der Straßen Carnaperhof und Ruhrglasstraße dauerhaft zu begrünen; dabei ist pro Grundstück je angefangene 200 m² Pflanzfläche ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Pflanzfläche verteilt zu pflanzen. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung mit Bäumen vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfal-

lende Bäume sind entsprechend Nachzupflanzen. In den Pflanzflächen sind erforderliche Zuwegungen und Zufahrten zulässig.

Die textliche Festsetzung „Durchgrünung von Gewerbegebieten entlang von Straßen“ bleibt, bezogen auf das Gewerbegebiet GE 3, unberührt.

4. Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Ein Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung von Flächen vornehmlich zur Unterbringung von Gewerbebetrieben des produzierenden Gewerbes, des Handwerks sowie Dienstleistungsbetrieben. Das Zulassen von Einzelhandelsbetrieben aus den Bereichen „Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kfz-Zubehör und Kfz-Anhängern, Booten und Zubehör sowie der Einzelhandel mit Baustoffen und Brennstoffen“ würde dazu führen, dass aufgrund des Flächenverbrauches dieser Nutzungen und der geringen Größe des Gesamtbereiches die vor allem gewünschten Nutzungen verdrängt würden.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von „Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben“ (Annexhandel) würde den Einzelhandel auch mit zentrenrelevanten Waren bis an die Grenze der Großflächigkeit zulassen und damit den Zielen des Masterplan Einzelhandel 2011 entgegenstehen.

Alte Fassung:

In den Gewerbegebieten GE1-3 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Davon ausgenommen sind der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kfz-Zubehör und Kfz-Anhängern, Booten und Zubehör sowie der Einzelhandel mit Baustoffen und Brennstoffen.

Der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 20% der Verkaufsfläche an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes, jedoch nicht mehr als 799 m² Verkaufsfläche, ist ausnahmsweise zulässig. Das gilt nicht für Nahrungs- und Genussmittelerzeugende Betriebe.

Neue Fassung:

In den Gewerbegebieten GE1-3 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

IV. Auswirkungen der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes führt zu einer geringfügigen Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche und einer entsprechenden Erweiterung der festgesetzten Pflanzfläche. Aufgrund der Erweiterung von unversiegelter Fläche sind eher positive Auswirkungen zu erwarten.

V. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19/08 "Carnaperhof / Boyer Straße (Carnaperhof II)" 1. Änderung, werden anderslautende Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19/08 "Carnaperhof / Boyer Straße (Carnaperhof II)" ersetzt.

VI. Kosten und Finanzierung

Es entstehen keine Kosten für die Stadt Essen.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich
6B-Planen

Thomas Franke
Amtsleiter

Hans-Jürgen Best
Stadtdirektor