

# 1. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 09/04

## „Karnaper Straße/Alte Landstraße, I. Änderung“

Stadtbezirk: V

Stadtteil: Karnap

### Begründung

Fassung vom April 2008

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

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



STADT  
ESSEN

**Inhalt:**

<b>I. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>II. Anlass der Planung</b>	<b>4</b>
<b>III. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>5</b>
<b>IV. Bestandsbeschreibung</b>	<b>5</b>
<b>V. Planinhalte</b>	<b>6</b>
Planungsrechtliche Festsetzungen	6
<b>VI. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte</b>	<b>7</b>
<b>VII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen</b>	<b>7</b>
<b>VIII. Kosten</b>	<b>7</b>

## **I. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk V im Stadtteil Karnap. Es liegt westlich und nördlich der Karnaper Straße.

Das Plangebiet wird in etwa begrenzt:

- im Norden

durch die öffentliche Grünanlage

- im Osten

durch die Karnaper Straße

- im Süden

durch die öffentliche Grünanlage

- im Westen

durch das Grundstück: Gem. Karnap, Flur 12, Flurstück 354.

Der räumliche Geltungsbereich fällt in die Gemarkung Karnap, Flur 12. In den vorliegenden Abgrenzungen erfasst der räumliche Geltungsbereich, der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eindeutig gekennzeichnet ist, eine Fläche von ca. 140 m<sup>2</sup>.

## II. Anlass der Planung, Verfahren

### 1. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 09/04 „Karnaper Straße, I. Änderung“ wurde am 27.02.2008 vom Rat der Stadt Essen als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt am 14.03.2008. Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt Gewerbegebiete fest. Danach wäre eine Nutzung der Grundstücke als Fläche für den Gebrauchtwagenhandel zulässig. Durch die in der Bürgerschaft befürchtete Ausbreitung von Gebrauchtwagenhandel im Gewerbegebiet auf provisorisch hergerichteten Flächen, verbunden mit der Lagerung von Schrottfahrzeugen, würde ein ungepflegter Gesamteindruck entstehen, der eine hochwertige Entwicklung des Gebietes verhindert.

Durch eine zeitnahe höherwertige Nutzung des Grundstücks Gem. Karnap, Flur 12, Flurstück 354 (sog. „Droll-Gelände“) kann hier ein Schrott- und Gebrauchtwagenhandel verhindert werden. Geplant sind u.a. eine Tankstelle, ein Schnellrestaurant, eine Waschstraße, ein Reifenhandel und ein Autoteilehandel. Der Eigentümer hat sich durch Eintragung einer Baulast (am 16.4.2008 in das Baulastenverzeichnis eingetragen) und durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit verpflichtet, auf die unerwünschten Nutzungen zu verzichten. Ausgeschlossen sind damit: Freilager zum Abstellen von Schrottfahrzeugen, Schrottlagerplatz, Abstellflächen für KFZ.-Handel ohne Verbindung zu einem Autohaus, Gebäude wie Container, fliegende Bauten, Holzblockhäuser sowie Provisorien jeder Art, Spielhallen mit Glücksspielgeräten, Sex-Kinos, Sex-Shops, Bordelle etc.

Um das innerhalb des o. g. Bebauungsplanes liegende Grundstück zügig höherwertig zu entwickeln, soll es direkt an die Karnaper Straße angebunden werden. Hierzu ist eine Querung der öffentlichen Grünfläche erforderlich.

### 2. Verfahren

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (nach § 3 Abs. 1 BauGB) wird abgesehen. Des Weiteren wird abgesehen von der Umweltprüfung (nach § 2 Abs. 4 BauGB), vom Umweltbericht (nach § 2a BauGB), von der Angabe (nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB), welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung (nach § 10 Abs. 4 BauGB).

Durch die beabsichtigte Planänderung wird die Grundkonzeption des Bebauungsplanes, öffentliche Erschließungsstraßen und Abschirmung der Wohnbebauung vom Gewerbegebiet, nicht gestört und auch bezogen auf die Größe des Plangebietes ist sie nur geringfügig. Da somit die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden.

Die Anwendung des § 13 BauGB ist aber auch deshalb möglich, weil die in § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 genannten weitergehenden Bedingungen erfüllt sind. So wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Um-

weltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, noch bestehen Anhaltspunkte dafür, dass die (mit Querverweis auf § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des BauGB genannten) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden könnten.

### **III. Planungsrechtliche Situation**

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) stellt für das Plangebiet „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dar.

Im seit dem 31.03.1984 wirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als „Gewerbliche Baufläche“ und „Allgemeine Grün- und Freifläche“ dargestellt.

Der Regionale Flächennutzungsplan (Entwurf) stellt „Gewerbliche Bauflächen (GIB)“ dar.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 09/04 „Karnaper Straße/Alte Landstraße, I. Änderung“ ist der Änderungsbereich als „Öffentliche Grünfläche, Grünanlage“ und als „Gewerbegebiet“ mit einem Pflanzgebot festgesetzt.

### **IV. Bestandsbeschreibung**

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich überwiegend um einen Teil der öffentlichen Grünanlage die sich zwischen dem Gewerbegebiet und der Karnaper Straße befindet.

## **VI. Planinhalte**

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

##### Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Um das Grundstück Gem. Karnap, Flur 12, Flurstück 354 an die Karnaper Straße anzuschließen, wird die öffentliche Grünfläche in einer Breite von 5 m unterbrochen.

Diese Fläche wird dem Gewerbegebiet GE 5 zugeschlagen, das nun bis zur Karnaper Straße reicht.

Die Anbindung an die Karnaper Straße ist erforderlich, um eine möglichst kurzfristige Entwicklung des Geländes zu ermöglichen. Durch diese kurzfristige Entwicklung kann hier Schrott- und Gebrauchtwagenhandel verhindert werden. Der Verzicht auf diese unerwünschten Nutzungen wird seitens des Eigentümers durch eine Baulast und eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit gesichert.

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

Die zwischen dem Gewerbegebiet und der öffentlichen Grünfläche festgesetzte Pflanzfläche muss für die vorgesehene Anbindung an die Karnaper Straße in einer Breite von 5 m unterbrochen werden. In ihrer Funktion als Abschirmung des Gewerbegebietes zum Wohngebiet wird sie hierdurch jedoch nicht eingeschränkt.

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

Durch die direkte Anbindung an die Karnaper Straße kann hier eine Tankstelle angesiedelt werden. Einer negativen Entwicklung dieses Gebietes durch Schrott- und Gebrauchtwagenhandel wird somit entgegengewirkt.

Die Planung ist grundsätzlich umweltverträglich. Der Verlust an Grünfläche ist auf Grund der geringen Flächengröße zu vernachlässigen.

Die Fläche der geplanten Zufahrt befindet sich zurzeit im Eigentum der Stadt Essen. Im Falle des Verkaufs oder der Verpachtung der Fläche von der Stadt Essen an einen Dritten soll im Kaufvertrag bzw. im Pachtvertrag eine Regelung über ein Wegerecht für die Allgemeinheit (Fuß- und Radweg) aufgenommen werden. Damit wird sichergestellt, dass ein durchgängiger Fußweg innerhalb der Grünfläche parallel zur Karnaper Straße möglich bleibt. Eine Planungsabsicht dafür liegt heute noch nicht vor.

## **VII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen**

Mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09/04 „Karnaper Straße / Alte Landstraße, I. Änderung“ werden die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 09/04 „Karnaper Straße / Alte Landstraße, I. Änderung“ soweit diese den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 09/04 „Karnaper Straße/Alte Landstraße, I. Änderung“ betreffen.

## **XIII. Kosten**

Es entstehen keinerlei Kosten für den städtischen Haushalt.

Essen, 30.04.2008

Amt für Stadtplanung  
und Bauordnung

Geschäftsbereich  
6B-Planen

---

Thomas Franke  
Amtsleiter

---

Hans-Jürgen Best  
Geschäftsbereichsvorstand