

Bebauungsplan Nr. 8/04 „Münchener Straße/Schederhofstraße, 1. Änderung“

Stadtbezirke: I und III

Stadtteile: Westviertel/Südviertel/Holsterhausen

Begründung

Fassung von Oktober 2007

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



Inhalt

| | | |
|-------------|--|----------|
| I. | Räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| II. | Planungsrechtliche Situation | 3 |
| III. | Anlass der Planung und Entwicklungsziele | 3 |
| IV. | Bestandsbeschreibung | 4 |
| V. | Inhalt der Planänderung | 5 |
| | Änderung der planungsrechtlichen (textlichen) Festsetzung Nr. 1.5 zur Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB): | 5 |
| VI. | Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte | 5 |
| VI. | Kosten | 6 |

I. Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft das Grundstück Münchener Straße 59 sowie das Gewerbegebiet GE 3A.

Geändert wird lediglich eine textliche Festsetzung, daher ist im Planteil kein Änderungsbereich eingezeichnet.

II. Planungsrechtliche Situation

Der Gebietsentwicklungsplan stellt für das Bebauungsplangebiet einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dar; der Flächennutzungsplan stellt weitgehend „Gewerbliche Baufläche“ dar.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8/04, „Münchener Straße/Schederhofstraße“ sind die von der Änderung betroffenen Bereiche als „Gewerbegebiete“ festgesetzt.

III. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Anlass der Planung

1. Der Bebauungsplan 8/04 „Münchener Straße / Schederhofstraße“ wurde aufgestellt u.a. um eine bedarfsorientierte und stadträumlich sinnvolle Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Essener Stadtgebiet gewährleisten und um die gewerblichen Grundstücke im betroffenen Bereich für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben, Handwerksbetrieben und Betrieben des produzierenden Gewerbes sichern.

Bei der Planaufstellung wurde den zulässigerweise vorhandenen Einzelhandelsbetrieben ein sog. erweiterter Bestandsschutz gem. § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung eingeräumt. Die Festsetzung des erweiterten Bestandsschutzes dient dem grundgesetzlich gesicherten Eigentumsrecht. Der Ausschluss von früher zulässigen Nutzungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan greift gravierend in die Eigentumsrechte ein, wenn zulässigerweise vorhandene Nutzungen auf den einfachen Bestandsschutz reduziert werden. Das kann im Einzelfall dazu führen, dass z.B. Anpassungen des Gebäudes, Erneuerungen oder geringfügige Erweiterungen nicht mehr zulässig sind. Um zu vermeiden, dass sich diese Eingriffe in den genehmigten Bestand enteignend auswirken, wird den betroffenen Nutzungen ein sog. erweiterter Bestandsschutz eingeräumt soweit dieses städtebaulich vertretbar und mit den Zielen der Planung vereinbar ist. Der erweiterte Bestandsschutz entfällt bei Aufgabe der Nutzung.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 8/04 „Münchener Straße/Schederhofstraße“ wurde ein bestehender und genehmigter Bestand festgestellt.

migter Betrieb übersehen und demzufolge nicht durch eine Fremdkörperfestsetzung begünstigt. Es handelt sich um den Schuh- und Textilmarkt in der Münchener Straße 59. Dies lag nicht in der Absicht des Satzungsgebers, da alle rechtmäßig vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, die nach dem neuen Bebauungsplan unzulässig werden, als Fremdkörper festgesetzt werden sollten.

2. Die nach Punkt 1. erforderliche Änderung wird zum Anlass genommen, einen redaktionellen Fehler in der textlichen Festsetzung Nr. 1.5 zu berichtigen. Es handelt sich um eine klarstellende redaktionelle Änderung.

Ziele

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es - angestoßen durch das seit dem 06.07.2006 anhängige Normenkontrollverfahren - die Festsetzungen für das genannte Grundstück anzupassen und somit eine Gleichbehandlung des Klägers gegenüber den übrigen rechtmäßig vorhandenen Einzelhandelsbetreibern zu erzielen.

IV. Bestandsbeschreibung

Die von der Änderung betroffenen Bereiche liegen in gewachsenen Gewerbegebieten mit unterschiedlichen gewerblichen Nutzungen, das sind überwiegend Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Auffällig ist die Vielfalt der Nutzer und Nutzungsarten im Bereich der Gewerbehofstraße, an der Schederhofstraße zwischen WAZ und WIDIA und östlich der Straße "Am Funkturm". Dies spiegelt die relativ kleinflächige Eigentumsverteilung wieder. In diesem Bereich befindet sich auch das Grundstück Münchener Straße 59.

Grund für die Erstellung des Bebauungsplanes 8/04 waren zwei Grundtendenzen in der Entwicklung des Gebietes: Einerseits siedeln sich in einer interessanten Lage an der Bundesautobahn A40 und in der Nähe der City im Umfeld des ETEC und dem Zeitungsviertel weitere hochwertige gewerbliche Betriebe und Büronutzungen an. Andererseits breiten sich seit einiger Zeit vermehrt Einzelhandelsnutzungen aus, die dem produzierenden Gewerbe und den Büronutzungen Flächen entziehen und durch Verlagerungsprozesse die Stadtteilzentren und die City als Einzelhandelsstandort schädigen.

V. Inhalt der Planänderung

Änderung der planungsrechtlichen (textlichen) Festsetzung Nr. 1.5 zur Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

1. Ergänzung der Liste der durch einen erweiterten Bestandschutz begünstigten Betriebe

Folgender Betrieb wird in die Liste der bestehenden Einzelhandelsbetriebe aufgenommen und als Fremdkörper festgesetzt:

- Schuh- und Textilmarkt, Münchener Straße 59

Die textliche Festsetzung Nr. 1.5 wird durch folgenden Zusatz ergänzt:

„Im Gewerbegebiet GE 3 ist die Erweiterung und Änderung (nicht Nutzungsänderung) des vorhandenen genehmigten Einzelhandelsbetriebes (Schuh- und Textilmarkt Münchener Straße 59, Gemarkung Holsterhausen, Flur 27, Flurstücke 59 und 60) gem. § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig. Die Verkaufsfläche darf um höchstens 10 % gegenüber der am Tag der Rechtskrafterlangung des Bebauungsplanes vorhandenen genehmigten Verkaufsfläche zunehmen. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des GE 3.“

Damit wird im Rahmen der Zielsetzung des Bebauungsplanes eine Gleichbehandlung mit den übrigen begünstigten Betrieben erreicht. Die Benachteiligung durch den Bebauungsplan war städtebaulich nicht begründet und nicht beabsichtigt.

2. Redaktionelle Änderung

Im dritten Satz der textlichen Festsetzung 1.5 werden an den vorhandenen Text „Im Übrigen gelten die Festsetzungen des GE 1“ die Worte „und GE 3“ angefügt. Dies ist eine redaktionelle Änderung, die einen Fehler des Ursprungsplanes berichtigt. Damit wird klargestellt, dass nach Wegfall des Fremdkörpers im Gebiet GE 3A die übrigen Festsetzungen des Gebietes GE 3 gelten (nicht die des GE 1).

VI. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Die Änderung des Bebauungsplanes beseitigt eine nicht beabsichtigte Härte und reduziert den durch den Bebauungsplan erfolgten Eingriff in ausgeübte Eigentumsrechte. Auf Grund der Geringfügigkeit stellt die Änderung die Ziele des Bebauungsplanes nicht in Frage.

VI. Kosten

Es entstehen keinerlei Kosten für den städtischen Haushalt.

Essen, den 2007

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich für
Planen und Bauen

Thomas Franke
Amtsleiter

Hans – Jürgen Best
Geschäftsbereichsvorstand