

Bebauungsplan Nr. 01/15 **„Krupp-Gürtel: Östlich Haedenkampstraße - Süd“**

Stadtbezirk: I
Stadtteil: Westviertel

Begründung

vom: 26. September 2016

Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

*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. Räumlicher Geltungsbereich	4
II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	5
Anlass der Planung	5
Entwicklungsziel	5
III. Planverfahren	8
IV. Planungsrechtliche Situation	9
Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	9
Bebauungspläne	9
Sonstige Planungen	9
V. Bestandsbeschreibung	10
Städtebauliche Situation	10
VI. Städtebauliches Konzept	12
Variantenuntersuchung	12
Entwurfsbeschreibung	12
Auswirkungen der Planung	12
VII. Planinhalt	14
Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1–3 BauGB)	14
1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	14
Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)	16
1.2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)	16
Hinweise	16
1.3. Zulässigkeit von Vorhaben	16
1.4. Altlastenverdachtsflächen	16
1.5. Umgang mit Bodendenkmälern	17
1.6. Kampfmittel	17
1.7. Relevante Unterlagen	17
VIII. Städtebauliche Kenndaten	17
IX. Umweltauswirkungen	18

X.	Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	19
XI.	Bodenordnung	20
XII.	Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)	21
XIII.	Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	22
XIV.	Kosten und Finanzierung	23

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 2,80 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk I, Stadtteil Westviertel und wird maßgeblich begrenzt

- im Norden durch das Fachmarktzentrum an der Haedenkampstraße,
- im Osten durch den Krupp-Park,
- im Süden und Westen durch die Haedenkampstraße.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist in der Abbildung 1 dargestellt.

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

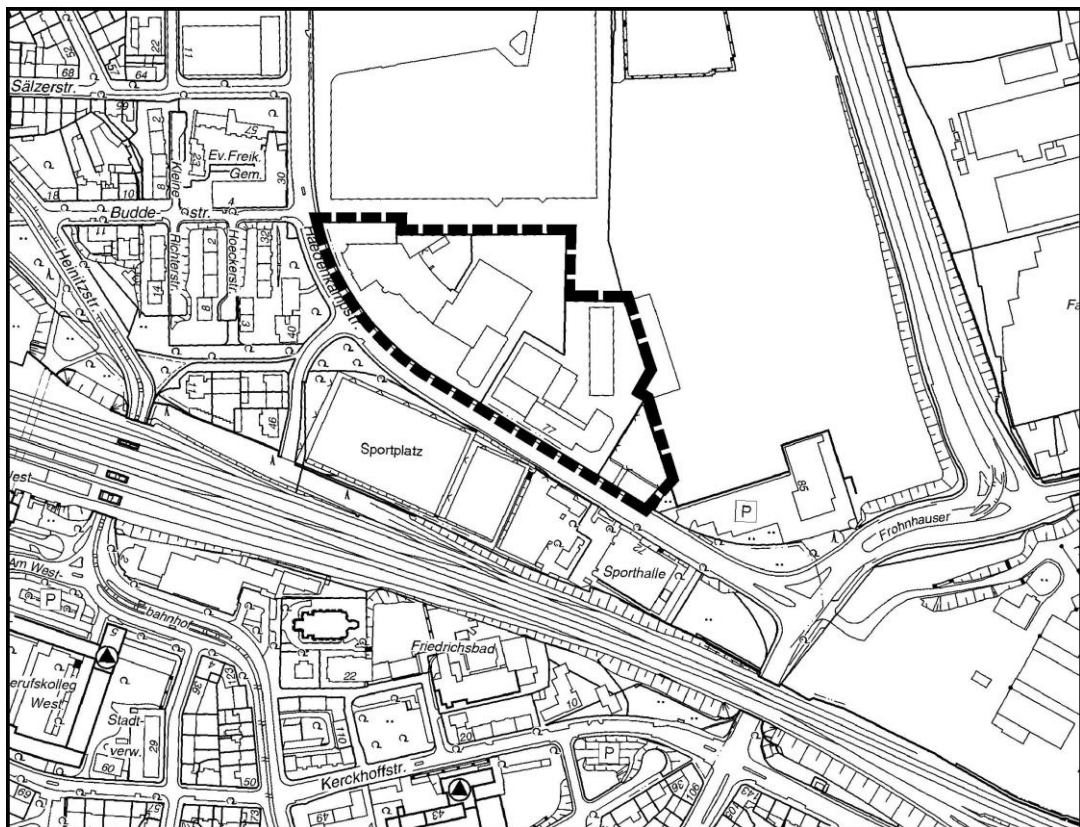


Abbildung 1

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Anlass der Planung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung hat am 19.02.2015 beschlossen, für den Bereich „Krupp-Gürtel: Östlich Haedenkampstraße – Süd“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Plangebiet grenzt direkt an das Stadtteilzentrum Altendorf (C-Zentrum), das sich primär entlang der Altendorfer Straße erstreckt und liegt somit außerhalb der gewachsenen und der im Masterplan Einzelhandel festgelegten Versorgungsbereiche. Die Ausweisung der südlichen Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches entlang der Haedenkampstraße erfolgte seinerzeit für ein Fachmarktzentrum, um die Umsiedlung eines SB-Warenhauses zu ermöglichen, das bis dahin nördlich der Altendorfer Straße ansässig war. Außerdem sollte neben dem kleinteiligen Einzelhandelsbesatz an der Altendorfer Straße mit größeren Einheiten in räumlichen Zusammenhang mit der Altendorfer Straße hier eine zeitgemäße Versorgungsstruktur für den Stadtteil Altendorf ermöglicht werden. Eine weitere Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel an der Haedenkampstraße würde dem C-Zentrum jedoch schaden, wie anhand der bereits vorhandenen Leerstände innerhalb des integrierten Bereiches abzulesen ist. Der Standort „Östlich Haedenkampstraße – Süd“ ist daher in Bezug auf zentrenrelevanten Einzelhandel als nicht integriert einzustufen.

Es gab bisher mehrfach Anfragen/Anträge zur Nutzungsänderung eines Ladenlokals in eine Verkaufsfläche für Damenoberbekleidung. Diese Vorhaben einer zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzung stehen den Zielen und Inhalten des Masterplanes Einzelhandel mit seiner zentralräumlichen Gliederung entgegen.

Mit dem bestehenden Planungsrecht (§34 BauGB beziehungsweise dem Aufstellungsbeschluss „Krupp-Gürtel: Östlich Haedenkampstraße“ von 2009) kann dieser Entwicklung nur unzureichend begegnet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient daher dem Schutz der bestehenden Zentrenstruktur vor negativen Auswirkungen.

Entwicklungsziel

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 festgelegte Versorgungsbereiche zu schützen.

Die ausreichende Darlegung der städtebaulichen Erforderlichkeit der Einzelhandelssteuerung in der Planbegründung erfordert ein städtebauliches Konzept, aus dem sich die planerischen Vorstellungen zur gesamtstädtischen Steuerung ergeben. Die Gemeinde muss hierzu einerseits in räumlicher Hinsicht bestimmen und festlegen, welche Gebietsteile für Einzelhandelsnutzungen bestimmt sein sollen. Zudem muss auch in funktionaler Hinsicht festgelegt werden, welche Versorgungsaufgaben die jeweiligen Bereiche nach den kommunalen städtebaulichen Ordnungsvorstellungen erfüllen sollen.

Voraussetzung für das Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels bildet ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Stadt insgesamt und in den Zentren:

- Erhalt/Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion,
- Erhalt/Stärkung der Einzelhandels- und Funktionsvielfalt im A-Zentrum City sowie in den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen (Zentren),
- Erhalt/Stärkung der Identität des A-Zentrums City und der sonstigen Zentren,

- Erhalt/Ausbau kurzer Wege bzw. Verkürzung der Wege ("Stadt der kurzen Wege"),
- Erhalt/Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgungsstruktur im Bereich Nahrungs-/Genussmittel,
- Erhalt/Stärkung der Nahversorgungsstruktur in den Zentren,
- Schaffung von Investitions-/Entscheidungssicherheit.

Eine Frage der städtebaulichen Erforderlichkeit der gewählten Festsetzungen ist auch, welche Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet zur Erreichung des verfolgten städtebaulichen Zieles auszuschließen sind. Dies ergibt sich aus der individuellen, örtlichen Situation und der konzeptionellen Festlegung der Gemeinde.

Mit Blick auf die beabsichtigte Steuerung des Einzelhandels entwickelt der vom Rat der Stadt beschlossene Masterplan Einzelhandel 2011 die Zentrenstruktur des Räumlich-Funktionalen-Ordnungskonzeptes (RFO) von 1978 fort und ergänzt es durch ein Nahversorgungskonzept sowie um Aussagen zu Sonderstandorten. Im Masterplan werden 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 in der Stadt Essen. Die Sicherung der Zentren hat dabei höchste Priorität.

Der Masterplan Einzelhandel führt unter dem Aspekt der Sicherung der Nahversorgung aus, dass an nicht integrierten Standorten – auch in Gewerbegebieten – Einzelhandelsansiedlungen nach Möglichkeit aus städtebaulichen Aspekten und aus Sicht des Einzelhandels zu verhindern sind.

Weiterhin formuliert der Masterplan Einzelhandel Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung:

- Zentrenrelevante Sortimente sind nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.
- Großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel ist regelmäßig im A-Zentrum City und in den B-Zentren unbegrenzt sowie in den C-Zentren bis zu 2.500 qm Verkaufsfläche (Orientierungswert / Schwellenwert) 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 Lagen ist zentrenrelevanter Einzelhandel zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche grundsätzlich auszuschließen (Ausnahme nur beim Lebensmitteleinzelhandel: (großflächige) Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung zulässig).
- Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel ist in den Zentren und außerhalb zulässig.

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. Entspricht eine Baufläche einer bestimmten Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung, sind die dort genannten Zulässigkeitskriterien anzuwenden. Insofern sind auch z. B. Betriebe des Lebensmittelhandels, soweit sie die Grenze der Großflächigkeit nicht überschreiten, unter Berücksichtigung von § 34 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB grundsätzlich zulässig.

Die schädlichen Auswirkungen möglicher weiterer Einzelhandelsansiedlungen auf die Zentrenstruktur werden durch die Aussagen des Masterplans Einzelhandel belegt. Daher wird zur Steuerung des Einzelhandels dieser Bebauungsplan aufgestellt. Dabei sollen die zentrenrelevanten Sortimente gemäß der einheitlichen Sortimentsliste des Masterplanes Einzelhandel 2011 im Plangebiet reglementiert 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 gemäß § 34 BauGB beurteilt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird festgesetzt, dass nur der zentrenrelevante Einzelhandel im gesamten Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen wird. Innerhalb des mit <1> gekennzeichneten Bereiches des Plangebietes befindet sich bereits ein rechtmäßig bestehender Betrieb mit zentrenrelevanten Sortimenten (Getränkemarkt) und unterliegt bezogen auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Nutzung dem Bestandschutz sowie einer ausnahmsweisen Zulässigkeit. Entsprechende Festsetzungen dazu erfolgen auf der Grundlage des Masterplans Einzelhandel und orientieren sich an der aktuellen Rechtsprechung.

Die expliziten Festsetzungen sind geeignet, dem Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB entsprechend dazu beizutragen, die zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und/oder weiter zu entwickeln. Dies ist hier das C-Zentrum Stadtteilzentrum Altendorf.

C-Zentren weisen eine Versorgungsfunktion auf, die sich im Wesentlichen auf den jeweiligen Stadtbezirk erstrecken und bilden somit das Bindeglied zwischen den beiden höheren Zentren A und B und den D- bzw. E-Zentren. Entwicklungsziel für die C-Zentren muss daher der Erhalt bzw. der Ausbau der umfassenden Versorgungsfunktion, insbesondere des Angebotes in den nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten, sein. Da der Standort in Bezug auf den Einzelhandel als siedlungsräumlich nicht integriert einzu-stufen ist, soll der zentrenrelevante Einzelhandel im Plangebiet ausgeschlossen werden. Entsprechende Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage des Masterplans Einzelhandel.

Das C-Zentrum Altendorf wies lange einen eher veralteten und überwiegend kleinteiligen Einzelhandelsbesatz entlang der Altendorfer Straße auf. Erst in jüngerer Zeit ist durch den Neubau des Fachmarktzentrums (Kronenberg Center) und die damit verbundene Verlagerung eines SB-Warenhauses die Nahversorgung tendenziell gestärkt worden. Neben der Schaffung eines solchen Magneten sollen jedoch weitere neue Einzelhandelsbetriebe nicht in neuen Strukturen entstehen, sondern vielmehr das vorhandene Zentrum weiter beleben und die bestehenden Leerstände nutzen.

Innerhalb des Verfahrensgebietes „Östlich Haedenkampstraße“ gab es Anfragen / Anträge zur Umnutzung eines gewerblich genutzten Gebäudes hin zu einem Textilmarkt.

Bei dem ca. 2,8 ha großen Plangebiet handelt es sich um einen vorwiegend gewerblich bzw. durch nicht zentrenrelevanten Einzelhandel geprägten Bereich. Nutzungen, die sich auf die angestrebte Entwicklung bzw. Erhaltung des Gebietscharakters negativ auswirken können, sollen ausgeschlossen werden.

Vor diesem Hintergrund verfolgt der Bebauungsplanentwurf „Krupp-Gürtel: Östlich Haedenkampstraße – Süd“ das Ziel, die Erhaltung, Sicherung, aber auch mögliche Entwicklung der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

III. Planverfahren

Dieser Bebauungsplan bestimmt gem. § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nur so weit, 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.

Bei der Planaufstellung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB insbesondere die Ergebnisse eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu berücksichtigen. Ein solches Konzept ist hier der Masterplan Einzelhandel 2011, 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 ist im Übrigen ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB). Gleiches gilt, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Die Voraussetzungen für die Wahl dieses Verfahrens liegen vor.

Im vorliegenden Verfahren wird Gebrauch gemacht von folgenden Verfahrenserleichterungen gemäß § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB:

- 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 wird.

IV. Planungsrechtliche Situation

Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen ist am 03.05.2010 wirksam geworden. Er übernimmt seitdem für diese beteiligten Städte gleichzeitig die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes und Regionalplans. Insofern wird für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens sowohl die flächennutzungsplanerische als auch die regionalplanerische Festlegung des RFNP benannt.

Der RFNP stellt in seinem regionalplanerischen Teil für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

Auf bauleitplanerischer Ebene stellt der RFNP „Gemischte Baufläche“ dar.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt kein Planungsrecht im Sinne des § 30 (1) BauGB vor.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung hat am 19.02.2015 beschlossen, für den Bereich „Krupp-Gürtel: Östlich Haedenkampstraße – Süd“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Sonstige Planungen

Rahmenplanung Krupp-Gürtel

Der städtebauliche Rahmenplan „Krupp-Gürtel“ von 2001 beinhaltet das flexible und fortschreibungsfähige Grundgerüst zur Einbindung der ehemaligen industriellen Altflächen des zwischen der Innenstadt und dem Stadtteil Altendorf gelegenen Areals der ehemaligen Kruppschen Gussstahlwerke in eine langfristig geordnete Stadtentwicklung und Erneuerung.

Auf einer Fläche von rund 230 ha sollen im Krupp-Gürtel urbane Räume für Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Kultur und Erholung entstehen, und zwar als eine ausgewogene und lebendige Mischung für moderne Lebens- und Arbeitswelten inmitten eines bereits vorhandenen und intakten Umfelds.

Die hier vorgelegte Planung zu diesem Standort nimmt die Nutzungsanordnung des Rahmenplanes auf und konkretisiert so einen weiteren räumlichen Entwicklungsbaustein.

Masterplan Einzelhandel

Der Masterplan Einzelhandel 2011 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

Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Stadtgebiet von Essen, im Stadtteil Westviertel, direkt angrenzend an den Stadtteil Altendorf. Es ist Bestandteil einer Straßenrandbebauung östlich der Haedenkampstraße. Derzeit ist das Plangebiet fast vollständig bebaut.

Ein- und zweigeschossige Gewerbebauten aus dem letzten Drittel des vorherigen Jahrhunderts reihen sich mit Vor- und Rücksprüngen der Straße entlang. Auch in den hinteren Grundstücksbereichen befinden sich teils großflächige Gebäudeteile.

Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind überwiegend den Branchen „Automobile“ und „Bauen“ zuzuordnen. Es sind hier mehrere Autohäuser sowie ein Fachhandel für Bautechnik und ein Sanitärfachhandel ansässig. Innerhalb des Verfahrensgebietes, aber an seiner nördlichen Grenze, gliedert sich ein Getränkemarkt mit 799m² genehmigter Verkaufsfläche an. Nördlich des Verfahrensgebietes befindet sich das Fachmarktzentrum (Kronenberg Center) mit einer Reihe von zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen (Vollsortimenter, Bio-Lebensmittelmarkt, Drogeriemarkt, Schuhmarkt, Bekleidungsgeschäfte sowie kleinere Einzelhändler und Dienstleister wie Apotheke, Optiker, Buchhändler, Frisör und Gastronomie). Nahe der südöstlichen Verfahrensgebietsgrenze, im Einmündungsbereich Haedenkampstraße / Frohnhauser Straße ist seit vielen Jahren ein Lebensmittel-Discounter (Lidl) ansässig, der seinerzeit planungsrechtlich nicht verhindert werden konnte.

Die hier relevante Bestandsaufnahme erfolgte im Juni 2015. Alle hier dargestellten Nutzungen sind in ihrer jetzigen Form planungs- und bauordnungsrechtlich genehmigt.

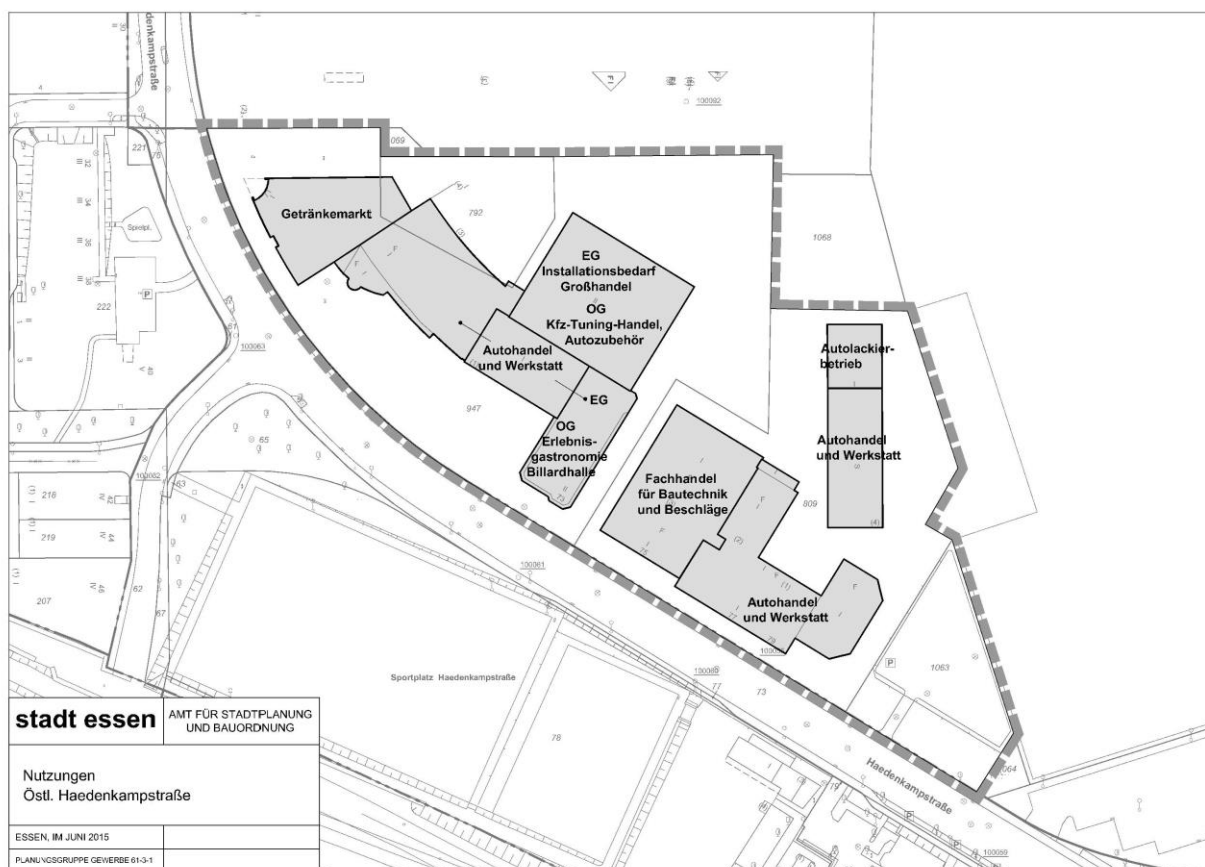


Abbildung 2

Im Bereich des Plangebietes befinden sich nach Auswertung der derzeit vorliegenden Unterlagen keine denkmalgeschützten Gebäude oder Bodendenkmale.

Das Plangebiet wird durch die Haedenkampstraße erschlossen. Die Frohnhauser Straße und die Altendorfer Straße verbinden über den Bertold-Beitz-Boulevard und weitere Straßen das Plangebiet mit dem regionalen und überregionalen Verkehrsnetz. Trassen des öffentlichen Personennahverkehrs verlaufen ebenfalls auf den drei genannten Straßen. Die Haltepunkte sind in fußläufiger Entfernung erreichbar. Die technische Erschließung des Gebietes ist vorhanden und somit gesichert.

Östlich des Plangebietes verläuft der Krupp-Park, ein für Erholung und Freizeit wie auch für das Stadtklima bedeutsamer Freibereich. Die Haedenkampstraße ist mit lockerem Baumbestand gegliedert. Die auf der gegenüber liegenden Straßenseite vorhandene Sportanlage ist allseitig mit Büschen und Bäumen eingegrünt und weist größere Freiflächen auf. Im Plangebiet selbst ist kein größerer Grünbestand vorhanden. Lediglich einige kleinkronige Bäume gliedern die Stellplatzanlage und säumen die Einfahrt eines Autohändlers.

Das Verfahrensgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet, Teilgebiet Ruhrgebiet West und hier innerhalb der mit Wirkung ab dem 01.01.2012 eingerichteten zusammenhängenden, großräumigen Umweltzone Ruhrgebiet, in der ein Fahrverbot für alle Fahrzeuge besteht, die nicht den für die Umweltzone formulierten Anforderungen genügen bzw. nicht davon ausgenommen sind.

Der Verfahrensbereich selber sowie die unmittelbar angrenzenden Straßen/-abschnitte sind bislang hinsichtlich Kfz-bedingter Luftschadstoffe unauffällig.

Ein Belastungsschwerpunkt ist ca. 250 m südöstlich des Plangebietes im Bereich der Einmündung von Westendstraße und Westendhof in die Frohnhauser Straße in Bezug auf NO₂ identifiziert worden.

Im Untergrund befinden sich Bauwerke einer stillgelegten Schachtanlage sowie Reste der ehem. kruppschen Fertigungshalle „Maschinenhaus 20“.

Die Böden im Plangebiet sind, wie fast auf jeder Fläche im früher industriell genutzten Krupp-Gürtel, belastet und mit alten Fundamenten durchzogen. Es handelt sich hierbei um die im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen eingetragene Altlastenverdachtsfläche 04/3.11 „Ehem. Gussstahlfabrik Fried. Krupp-Maschinenfabrik“ eine 6m mächtige Anschüttung aus Bauschutt und Schlacke. Ein Hinweis im Bebauungsplan informiert darüber, dass im Rahmen künftiger Abbruch- oder Baugenehmigungsverfahren der möglichen Bodenbelastung durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen zu begegnen ist. Das Einsickern von Schadstoffe ins Grundwasser bzw. der Kontakt mit ihnen an der Oberfläche ist zu vermeiden.

Wie im gesamten Krupp-Gürtel ist vermutlich bei den Bauarbeiten mit Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen.

Im Luftraum über dem Plangebiet verlaufen drei Richtfunktrassen von privaten Mobilfunkanbietern.

Das Plangebiet liegt, bedingt durch die Haedenkampstraße, im Einwirkungsbereich verkehrlicher Lärmquellen.

Da der Bebauungsplan nur den Ausschluss bestimmter Arten der baulichen Nutzung zum Erhalt und zur Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche regelt und keine weiteren Baurechte festsetzt, ergibt sich kein Regelungsbedarf. Fragen des Immissionsschutzes können und müssen weiterhin im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt werden.

VI. Städtebauliches Konzept

Variantenuntersuchung

Auf Grund der Zielsetzung des Bebauungsplanes, im Plangebiet nur bestimmte Nutzungen auszuschließen, ergeben sich keine weitergehenden städtebaulichen Konzeptionen oder alternative Nutzungsüberlegungen.

Entwurfsbeschreibung

Das planerische Konzept des Bebauungsplanes sieht eine Sicherung der bestehenden Bauungs- und Nutzungsstruktur sowie die Steuerung des Einzelhandels orientiert am aktuellen Masterplan Einzelhandel 2011 vor. Die dort formulierten Ansiedlungsregeln sind für künftige Vorhaben zu berücksichtigen bzw. bei der Beurteilung eines konkreten Bauantrages entsprechend zu berücksichtigen. Die sonstigen gewerbliche Nutzungen sowie der Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Waren werden nicht in Frage gestellt.

Nutzungen, die sich auf die angestrebte Entwicklung bzw. Erhaltung des Gebietscharakters negativ auswirken können, sollen ausgeschlossen werden.

Auswirkungen der Planung

Der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel dient dem Schutz der bestehenden Zentrenstruktur vor negativen Auswirkungen. Das C-Zentrum Altendorf weist bereits Leerstände von Ladenlokalen in einigen Erdgeschossbereichen auf.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen greift in Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Für alle Eigentümer, unabhängig von den bestehenden Nutzungen, werden gegenüber anderen denkbaren, heute möglicherweise ebenfalls zulässigen Nutzungen die Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt.

Bestehende und genehmigte Einzelhandelsnutzungen unterliegen dem Bestandsschutz und sind in ihren Entwicklungsmöglichkeiten entsprechend den jeweiligen Festsetzungen eingeschränkt. Es wurde jedoch die Fläche des bestehenden Getränkemarktes von dem generellen Ausschluss des zentrenrelevanten Einzelhandels als „ausnahmsweise zulässig“ ausgenommen, da seine Unschädlichkeit aufgrund des Bestandes bereits seit 1999 als erwiesen angesehen werden kann und eine weitergehende Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten nicht geboten ist.

Die Festsetzungen erfolgten, um dem städtebaulichen Ziel, der Erhaltung und Entwicklung des angrenzenden und der umliegenden zentralen 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 Umplanungen im Umfeld – dazu, dass die bestandsgeschützten Nutzungen faktisch nicht mehr oder nur noch erschwert ausgeübt werden können.

Die Einschränkungen sind entschädigungslos möglich. Sie sind erforderlich in Bezug auf die Einschränkung des Einzelhandels, um die Ziele des Masterplans Einzelhandel im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB – Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und Berücksichtigung eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes – umzusetzen.

Die grundsätzliche Anwendbarkeit des § 34 BauGB bleibt unberührt. Allerdings werden verschiedene, sonst nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässige Nutzungsmöglichkeiten, durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht mehr zulässig sein.

Vorhandene, genehmigte Nutzungen sind im Bestand geschützt. Ein Eingriff in ausgeübte Nutzungen findet nicht statt. Erweiterungsabsichten für die ausgeübten Nutzungen sind nicht bekannt.

VII. Planinhalt

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1–3 BauGB)

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

1. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der abgedruckten „Sortimentsliste Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen, 2011“ nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

zentrenrelevante Sortimente:

Babyausstattung, Kinderwagen, -sitze
Bekleidung / Lederwaren / Schuhe
Bücher
Foto / Optik / Akustik
Geschenkartikel
Glas, Porzellan, Keramik
Haus-, Heimtextilien (1)
Haushaltswaren, Elektrokleingeräte
Kunstgewerbe / Bilder und Rahmen
Leder- und Kürschnerwaren
Medien (2)
Musikalien
Nähmaschinen
Sanitätswaren
Spielwaren, Bastelartikel
Sport- und Freizeitartikel (3)
Uhren / Schmuck
Waffen, Jagdbedarf

zentren- und nahversorgungsrelevant:

(Schnitt-)Blumen
Drogerie, Kosmetik (4)
Kosmetika und Parfümerieartikel
Nahrungs- und Genussmittel (5)
Papier / Schreibwaren / Büroorganisation
Pharmazeutika, Reformwaren
Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
Zeitungen / Zeitschriften

Erläuterungen:

- (1) Haus- und Heimtextilien; Stoffe; Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle; Gardinen und Zubehör, Bettwaren
- (2) Unterhaltungselektronik; Tonträger; Computer und Kommunikationselektronik
- (3) einschließlich Sportgeräte, Campingartikel
- (4) Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Wasch- und Putzmittel
- (5) inkl. Getränke als Kistenware

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 2011 dargelegt, schädigen Einzelhandelsbetriebe mit

zentrenrelevanten Sortimenten in nicht integrierten Lagen die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Essen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Stadtteilzentrum Altendorf und ist in Bezug auf den Einzelhandel als nicht integrierter Standort zu bezeichnen.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Altendorfer Straße mit vorwiegend kleinteiligem Geschäftsbesatz und bietet mit der Erweiterungsfläche für das Fachmarktzentrum an der Haedenkampstraße auch Raum für frequenzbringende Einzelhandelsunternehmen für die Grund- und Nahversorgung der Bevölkerung. Im Bereich des Fachmarktzentums werden sowohl nahversorgungsrelevante als auch andere zentrenrelevante Sortimente auf einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 18000 m² angeboten. Damit wurden die Verkaufsflächen geringfügig (um ca. 2000m²) erhöht gegenüber den vor der Verlagerung des SB-Warenhauses vorhandenen Flächen. In dem Gutachten „Verträglichkeitsuntersuchung für die Verlagerung/ Erweiterung eines SB-Warenhauses an die Haedenkampstraße sowie ein dort geplantes Fachmarkt- und ein Dienstleistungszentrum im Essener Stadtteil Altendorf“ vom 17.06.2010 des Büros Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, wird ausgeführt, dass diese Erweiterung verträglich ist, wenn die von dort gegebene Empfehlung zu den Höchstgrenzen für die Verkaufsflächen der einzelnen Sortimentsbereiche eingehalten werden. Dies ist mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 07/09 „Krupp-Gürtel: Östlich Haedenkampstraße – Mitte (Fachmarktzentrum)“ erfolgt.

Aufgrund der Lage des C-Zentrums Altendorf im Stadtgebiet übernimmt es teilweise auch Versorgungsfunktionen für den gesamten Stadtbezirk III. Gleichwohl ist eine weitere Erhöhung der Verkaufsflächen schädlich für den Bestand der Einzelhandelsnutzungen innerhalb des Zentrums und der weiteren zentralen Versorgungsbereiche im Umfeld. So bestehen für das Stadtteilzentrum Altendorf folgende Ziele:

- die Innenentwicklung durch Nutzung vorhandener Flächenpotenziale (Leerstände) zu ergänzen,
- die Stärkung der kleinteiligen Betriebsstrukturen (z.B. durch Zusammenlegung von Flächen) zu fördern,
- die Schaffung bzw. Verbesserung eines vernetzten Zentrums mit abwechslungsreichen städtebaulichen Strukturen durch die gesteuerte Entwicklung von Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzungen im Bereich Altendorf zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass zentrenrelevante Sortimente im Plangebiet generell nicht zulässig sind.

Bereits rechtmäßig bestehende Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten unterliegen bezogen auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Nutzung dem Bestandschutz.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind jedoch zulässig.

zulässige nicht zentrenrelevante Sortimente:

- baumarktspezifisches Kernsortiment (6)
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Bodenbeläge, Teppiche
- Boote und Zubehör
- Büromöbel und -maschinen
- Elektrogroßgeräte
- Möbel / Matratzen
- Motorisierte Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder mit Hilfsmotoren) und Zubehör (8)
- gartencenterspezifisches Kernsortiment (7)
- Fahrräder und Zubehör

Erläuterungen:

(6) Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör; Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren; Fliesen; Installationsmaterial; Heizungen, Öfen, Rollläden, Markisen; Werkzeuge, Farben, Lacke und Tapeten, Holz

(7) Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf); Gartenhäuser, -geräte; Pflanzen und -gefäße

(8)Zubehör wie Ersatzteile u.ä.m.

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.

2. In dem mit <1> gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanes sind Getränkemärkte mit einer Verkaufsfläche bis zur Grenze der Großflächigkeit (799m²) ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

Zusätzlich zu dem generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten wird hier ausnahmsweise die Nutzung der Fläche für Getränkemärkte bis zur Grenze der Großflächigkeit zulässig. Der Bestand des Getränkemarktes seit nunmehr 16 Jahren (1999) legt den Schluss nah, dass von ihm keine messbare Beeinträchtigung bzw. Schädigung des zentralen Versorgungsbereiches ausgeht, zumal dieser direkt angrenzt. Die Abwägung zwischen den Planungszielen und dem Schutz des Eigentums ist in diesem Fall zugunsten des Eigentums ausgefallen, um die Nutzung über den Bestandsschutz hinaus zu sichern. Gleichwohl wurde die Erweiterungsmöglichkeit der Verkaufsfläche von ursprünglich 699m² bis zur Schwelle der Großflächigkeit auf 799m² bereits 2013 ausgeschöpft.

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1.2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Das gesamte Verfahrensgebiet ist daher gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als „Fläche, unter der der Bergbau umgeht“ gekennzeichnet.

Die gekennzeichneten Schachtschutzbereiche sind unter Gesichtspunkten der Standsicherheit und Ausgasung

- von Bebauung freizuhalten und
- müssen jederzeit mit schwerem Gerät (LKW, Baumaschinen) erreichbar sein.

Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Anpassungs- und Sicherheitsanfrage an die Rechtsnachfolgerin der früheren Betreiberin, aktuell die Krupp Hoesch Stahl GmbH, zu richten.

Hinweise

1.3. Zulässigkeit von Vorhaben

Dieser Bebauungsplan bestimmt gemäß § 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.

1.4. Altlastenverdachtsflächen

Alle Flächen innerhalb des Plangebietes sind möglicherweise mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.

Daher ist im Rahmen zukünftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch / -auftrag) zu begegnen.

Folgende das Verfahrensgebiet betreffende Gutachten liegen beim Umweltamt vor und können dort eingesehen werden:

1. Gutachten über bodenchemische Untersuchungen vom 10.10.1991, Ing.-Büro Müller
2. Altlastenuntersuchung vom 26.11.1991, Ing.-Büro Siedeck und Kügler
3. Zusammenfassung der Altlastensituation vom 23.01.1992, Ing.-Büro Siedeck u. Kügler
4. Gutachten zur Grundwassersituation (Eluatuntersuchung des Bodens) vom 13.11.1996, Ing.- Büro Siedeck und Kügler
5. Baugrunduntersuchung/Gründungsberatung vom 10.10.1996, Ing.-Büro Siedeck und Kügler
6. 1., 2. und 3. Bericht zur altlastentechnischen Dokumentation der Gründungsarbeiten vom 11.02.1997, Ing.-Büro Siedeck und Kügler
7. Abschlussbericht zur Überwachung der Verdichtungs- und Gründungsmaßnahmen vom 29.04.1997, Ing.-Büro Siedeck und Kügler
8. Gutachten zur Gefährdungsabschätzung vom 18.11.2004, Ing.-Büro Asmus + Prabucki
9. Gutachten zur Gefährdungsabschätzung vom 17.03.2008, Ing.-Büro Asmus + Prabucki

1.5. 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.

1.6. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Eine Überprüfung der Fläche auf Kampfmittel ist zu Beginn von Baumaßnahmen vorzunehmen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Feststellung des zu untersuchenden oder abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit einem Mitarbeiter des Kampfmittelbeseitigungsdienstes gebeten.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründung etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

1.7. 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 von 2011 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.

VIII. Städtebauliche Kenndaten

Das Plangebiet hat eine Größe von 2,8 ha.

IX. Umweltauswirkungen

Da das Planverfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB durchgeführt wird, ist für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet.

Das Verfahren wäre ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Gleiches gilt, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Das ist hier nicht der Fall.

Da gegenüber der vorherigen planungsrechtlichen Situation keine neuen Baurechte geschaffen werden, wirkt sich der Bebauungsplan nicht (negativ) auf die Umwelt aus.

X. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Die Nutzungseinschränkung des Baugebietes greift in die Eigentumsrechte der Grundbesitzer ein.

In der Abwägung der Belange setzt sich – gegenüber dem privaten Interesse der weiteren uneingeschränkten Grundstücksnutzung – das öffentliche Interesse an der Steuerung der Einzelhandelsansiedlung und der Verhinderung der Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes, mit der Intention durch, die Ziele des „Masterplanes Einzelhandel“ umzusetzen, womit grundsätzlich eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung erreicht werden soll.

Der Entwicklung eines städtebaulichen Missstandes wird somit vorgebeugt.

Insbesondere wird die bereits bestehende Nutzung nicht eingeschränkt. Mit Ausnahme des zentrenrelevanten Einzelhandels werden Nutzungen zu anderen gewerblichen Zwecken durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Abweichend von dem generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet wird dem, für den zentralen Versorgungsbereich unschädlichen und langjährigen Bestand eines Getränkemarktes durch die Festsetzung dieser Nutzung als „ausnahmsweise zulässig bis zur Grenze der Großflächigkeit“, Rechnung getragen. Die Abwägung zwischen den Planungszielen und dem Schutz des Eigentums ist in diesem Fall zugunsten des Eigentums ausgefallen, um die Nutzung über den Bestandsschutz hinaus zu sichern. Gleichwohl wurde die Erweiterungsmöglichkeiten der Verkaufsfläche von ursprünglich 699m² bis zur Schwelle der Großflächigkeit auf 799m² bereits 2013 ausgeschöpft. Weitere Erweiterungsabsichten sind nicht bekannt und wären auch, da die Schwelle der Großflächigkeit überschritten würde, städtebaulich nicht vertretbar.

XI. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

XII. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt.

XIII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Für das Plangebiet bestehen keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

XIV. Kosten und Finanzierung

Es entstehen keine Kosten für den städtischen Haushalt.

Essen, den 26.09.2016

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich
6B-Planen

gezeichnet
Ronald Graf
Amtsleiter

gezeichnet
Hans-Jürgen Best
Stadtdirektor
Geschäftsbereichsvorstand