

**1. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 2/80,  
„Gewerbegebiet Emil,  
Bereich:  
Gladbecker Straße/ Beckstädterstraße/  
Wildstraße/ Emscherschnellweg“**

Stadtbezirk: V  
Stadtteil: Vogelheim

Begründung

Fassung vom März 2007

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß §10 Baugesetzbuch (BauGB)  
vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414)  
in der derzeit gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



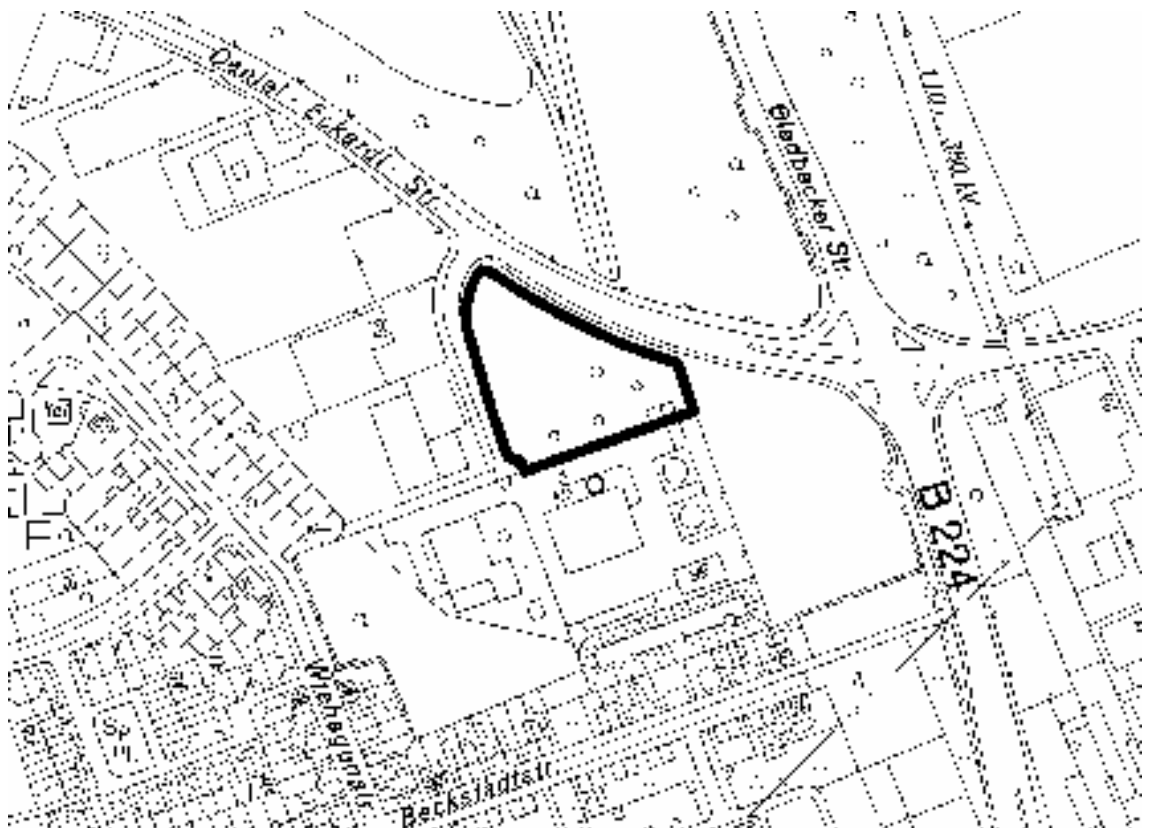
I.	Räumlicher Geltungsbereich	2
II.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele, Verfahren	3
III.	Planungsrechtliche Situation	4
IV.	Bestandsbeschreibung	4
V.	Inhalt der Planänderung	4
1.	Planungsrechtliche Festsetzung	4
2.	Kennzeichnung	6
3.	Hinweise	7
VI.	Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	8
VI.	Kosten	9

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Der ungefähr 0,6 Hektar große Änderungsbereich in Essen-Vogelheim wird in etwa begrenzt durch

- die Daniel-Eckhardt-Straße im Norden
- eine in einem Abstand von ungefähr 100 Metern und in etwa parallel zur Gladbecker Straße (B 224) verlaufende Linie im Osten
- die Fläche für das Heizkraftwerk der STEAG im Süden und
- eine von der Daniel-Eckhardt-Straße nach Süden abzweigende und zum Heizkraftwerk führende Stichstraße im Westen.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes sowie der unten abgebildeten Skizze eindeutig erkennbar.



## II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele, Verfahren

Ziel der Planänderung ist es – basierend auf der am 1. April 2004 getroffenen Entscheidung des Ratsausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) und im Zusammenwirken mit anderen städtischen Planungen (dem „Masterplan Einzelhandel“ und anderen im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen) – eine bedarfsorientierte und stadträumlich sinnvolle Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Essener Stadtgebiet zu gewährleisten sowie die bestehende gewerbliche Baufläche an der Daniel-Eckardt-Straße für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben, Handwerksbetrieben und Betrieben des produzierenden Gewerbes frei zu halten.

Im Einflussbereich des Verfahrensgebietes liegen das „Stadtteilzentrum Altenessen/Alleecenter“ (B-Zentrum) sowie die Nahversorgungsstandorte (E-Zentren) „Vogelheimer Straße“ und „Altenessener Straße“. Es ist ausdrückliches Ziel des „Masterplanes Einzelhandel“, diese Einzelhandelsstandorte als Bestandteil des Zentrumsystems zu erhalten und zu schützen. Die oben genannten zentralen Bereiche weisen (noch) einen vielfältigen Besatz an Handels- und Dienstleistungseinrichtungen auf, welche die Versorgung der Bevölkerung in den betroffenen Stadtteilen sicher stellen.

Am 30.06.2004 wurde eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Selbstbedienungsmarktes eingereicht, deren Bescheidung mit Zurückstellungsbescheid vom 29.07.2004 ausgesetzt wurde.

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB, wonach von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (nach §3 Abs.1 BauGB) abgesehen werden kann; des weiteren wird abgesehen von der Umweltprüfung (nach §2 Abs.4 BauGB), von dem Umweltbericht (nach §2a BauGB) und von der Angabe (nach §3 Abs.2 Satz 2 BauGB), welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Die Anwendung des §13 BauGB ist generell möglich, weil die beabsichtigte Planänderung sowohl bezogen auf die Größe von 0,6 Hektar des Änderungsbereiches im Verhältnis zur Größe von 47,5 Hektar des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes (das sind 1,2 %) als auch bezogen auf die Zweckbestimmung des Baugebietes (die mit Ausnahme des Einzelhandelsausschlusses erhalten bleibt) nur sehr geringfügig ist und damit die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Die Anwendung des §13 BauGB ist aber auch deshalb möglich, weil die in 13(1) Nummern 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 Umweltverträglichkeitsprüfung 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

Nach dem Landesentwicklungsplan liegt der Änderungsbereich im „Ballungskern“ bzw. im „Solitären Verdichtungsgebiet“; der Gebietsentwicklungsplan weist „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ aus; der Flächennutzungsplan stellt weitgehend „Gewerbliche Baufläche“ dar (ein kleiner Teil im äußersten Südosten des Änderungsbereiches ist als „Fläche für Versorgungsanlagen – Heizwerk“ – dargestellt) und im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2/80, „Gewerbegebiet Emil, Bereich: Gladbecker Straße/ Beckstädtstraße/ Wildstraße/ Emsherschneidweg“ ist der Änderungsbereich als „Gewerbegebiet“ festgesetzt.

Für den Änderungsbereich hat der Rat der Stadt am 08.07.2005 die Satzung über eine Veränderungssperre beschlossen, die am 22.07.2005 im Amtsblatt bekannt gemacht wurde.

### IV. Bestandsbeschreibung

Das innerhalb des Änderungsbereiches, topographisch weitgehend eben gelegene Areal befindet sich – verkehrsgünstig unweit an der Kreuzung zweier Hauptverkehrsstraßen gelegen (wobei eine dieser Verkehrsschlagadern über eine kurze Stichstraße auf direktem Wege erreicht werden kann) – in einem teilweise industriell geprägten Gewerbegebiet im Essener Norden.

So erstrecken sich nördlich des Änderungsbereiches ausgedehnte Flächen zur Lagerung von Steinkohle, südlich des Änderungsbereiches hat ein Heizwerk seinen Standort.

Das Gelände selber stellt sich als Wiesenbrache mit niedrigem Strauchbewuchs dar. Die Entwässerung erfolgt durch Versickerung und durch Einleitung in das umgebende Abwasserkanalnetz.

### V. Inhalt der Planänderung

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzung

**Zur Art der baulichen Nutzung (gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB):**

Das im B-Plan Nr. 2/80 festgesetzte GE2-Gebiet wird innerhalb des Änderungsbereiches als GE2.1-Gebiet festgesetzt. Im GE2.1-Gebiet sind gemäß neuer textlicher Festsetzung Nr.4 (Satz 1) Einzelhandelsbetriebe generell nicht zulässig.

Der Grund für diese Festsetzung besteht in der städtebaulichen Zielsetzung, einerseits der Verödung der gewachsenen, überwiegend kleinteilig strukturierten Zent-

ren mit entsprechender Einzelhandelsausstattung entgegen zu wirken und andererseits der Nachfrage von Dienstleistungsbetrieben, Handwerksbetrieben und Betrieben des produzierenden Gewerbes nach gewerblichen Bauflächen zu entsprechen – in diesem Zusammenhang ist zu bedenken, dass der Einzelhandel durchaus in der Lage ist, höhere Grundstückspreise zu bezahlen als Dienstleistungsbetriebe, Handwerksbetriebe und Betriebe des produzierenden Gewerbes, was die notwendige gesamtstädtisch erforderliche Vorhaltung von gewerblichen Bauflächen für die Gruppe der Dienstleistungsbetriebe, Handwerksbetriebe und der Betriebe des produzierenden Gewerbes zusätzlich erschweren würde, wenn nicht Maßnahmen zu ihrem Schutz getroffen würden.

Ausgenommen von der generellen Unzulässigkeit des Einzelhandels im Verfahrensgebiet ist (gemäß textlicher Festsetzung Nr.4, Satz 2) der Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugzubehör und Kraftfahrzeug-Anhängern, Booten und Bootszubehör sowie der Einzelhandel mit Bau- und Brennstoffen.

Diese Ausnahmeregelung ist durch den Umstand begründet, wonach zunächst einmal – erstens – der Handel mit Kraftfahrzeugen, Booten, Bau- und Brennstoffen nicht in Konkurrenz steht zu gleichartigen Betrieben in zentralörtlichen Lagen – weil dort solche Betriebe fast gar nicht existieren, sind sie auch nicht zentrenrelevant – zweitens: diese Betriebsarten in den örtlichen Zentren keine (durch etwaige Expansion erforderliche) Entfaltungsmöglichkeit hätten und drittens: der Handel mit Autos, Booten, Bau- und Brennstoffen jeweils eine Betriebsform darstellt, die aus Gründen des Immissionsschutzes und der Logistik gewerbegebietstypisch ist.

Weiterhin ausgenommen von der generellen Unzulässigkeit des Einzelhandels im Verfahrensgebiet ist (gemäß textlicher Festsetzung Nr.4, Satz 3) der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, wenn der Anteil der Verkaufsfläche 20% an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreitet.

Diese Regelung deckt solche Fälle ab, wo üblicherweise ein Teil der produzierten Ware – einschließlich eines ergänzenden Sortiments – am Ort der Herstellung verkauft wird. (Als Beispiele mögen hier die Gardinenfabrik oder der Steinmetzbetrieb dienen.)

Nicht erfasst jedoch von der Ausnahmeregelung nach Festsetzung Nr.4, Satz 3 werden – gemäß Festsetzung Nr.4, Satz 4 – Nahrungs- und Genussmittelerzeugende Betriebe; dem gemäß kommt also das Verfahrensgebiet zum Beispiel als Standort für ein Ladengeschäft als Bestandteil einer Bäckerei nicht in Betracht, da diese Betriebsart den zentrentypischen Einzelhandel verkörpert und im Gewerbegebiet als zentrenschädigend angesehen werden muss, damit unerwünscht ist und ausgeschlossen wird.

Die Zulässigkeit anderer Nutzungen, die nicht dem produzierenden Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen im engeren Sinne zuzuordnen, jedoch nach §8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sind – wie Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke – wird nicht eingeschränkt. Diese Nutzungen treten nur vereinzelt auf und führen nicht zu einer systematischen Verdrängung der gewerblichen Nutzungen im engeren Sinne.

Die immissionsschutzbezogene Einschränkung der zulässigen Nutzung (textliche Festsetzung Nr.1) gilt auch im Gewerbegebiet GE 2.1.

## 2. Kennzeichnung

### **Zur Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gemäß §9 Abs.5 BauGB):**

Der Änderungsbereich ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen der Stadt Essen unter der Katasternummer 50/1.02 erfasst.

Das Gelände gehörte in den 1930er Jahren zur Schachtanlage Emil der ehemaligen Zeche Emscher. Die Bebauung bestand zum Teil aus Gleisanlagen und Verladeeinrichtungen und beinhaltete auch Teile einer Kohlenwäsche und Koksofenbatterie.

Nach Auswertung früherer und aktueller Erkundungen bleibt festzustellen, dass am Standort schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vorliegen, da die angetroffenen Gehalte an polychlorierten Biphenylen (PCB), Blei und Cyaniden in mehreren Fällen die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Gewerbegrundstücke überschreiten.

Bezogen auf den maßgebenden Wirkungspfad Boden-Mensch ist zu vermerken, dass trotz der partiellen Überschreitung der in der BBodSchV vorgegebenen Prüfwerte für Gewerbegrundstücke eine Gefährdung des Menschen durch direkten Kontakt mit den Kontaminanten unter Beibehaltung des gegenwärtigen Flächenzustandes nicht zu besorgen ist, da sich das Schadstoffinventar und die Höhe der Belastung auf wenige Parameter und für industriell vorgenutzte Standorte nicht ungewöhnliche Konzentrationen beschränkt.

Die Bodenluftuntersuchungen ergaben - mit Ausnahme einer zu vernachlässigenden Methankonzentration von 0,2 Vol.% in der im Nordosten des Änderungsbereiches gelegenen Messstelle - keine Hinweise auf leichtflüchtige Kontaminanten bzw. gefahrenrelevante Veränderungen der Zusammensetzung.

Da es sich bei den im Feststoff angetroffenen Schadstoffanreicherungen zudem eher um schwerflüchtige Verbindungen handelt, lässt sich eine Gefährdung des Menschen über den Wirkungspfad Bodenluft bzw. die Freisetzung ökotoxikologisch relevanter Luftschadstoffe nach gegenwärtigem Kenntnisstand sowie unter Berücksichtigung der geplanten Gewerbeansiedlung weitgehend ausschließen.

In Anbetracht der weitgehend unkritischen Gefährdungssituation bedarf es mit Sicht auf die geplante Folgenutzung keiner Sicherung bzw. Sanierung im Sinne einer Gefahrenabwehr.

Jedoch ist im Rahmen künftiger Baugenehmigungsverfahren gemäß textlicher Kennzeichnung im Plan möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen bei der Baugenehmigung zu begegnen.

Einzelheiten sind der Gefährdungsabschätzung des Büros S.I.G.-Dr.-Ing. Steffen GmbH vom 08. November 2006 zu entnehmen. Das Gutachten liegt der Planungsverwaltung vor und kann dort eingesehen werden.

### 3. Hinweise

#### 1. Hinweis zur Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der vorliegenden Bodenverunreinigungen (siehe Punkt 3. „Kennzeichnung“) ist bei der Versickerung von Niederschlagswasser und einer damit verbundenen Gefährdung für das Grundwasser keine Gemeinwohlverträglichkeit gegeben.

Deshalb wird in den Plan ein Hinweis aufgenommen, wonach das von den (durch Gebäude, Stellflächen und Wege) versiegelten Flächen gefasste Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation einzuleiten und damit eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser unzulässig ist.

#### 2. Hinweis auf Bodendenkmäler

Da im Plangebiet noch keine systematischen Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potentials durchgeführt wurden, gleichwohl bei der Durchführung von Erdarbeiten die Entdeckung von Bodendenkmälern nicht auszuschließen ist, wird in den Plan ein Hinweis zum Umgang mit gegebenenfalls auftretenden archäologischen Bodenfunden und Befunden aufgenommen.

#### 3. Hinweis auf Kampfmittel

Weil der Planbereich in einem Bombenabwurfgebiet aus dem zweiten Weltkrieg liegt und durch Blindgänger noch bis zur heutigen Zeit erhebliche Gefahren ausgehen können, wurde im Rahmen der allgemeinen Gefahrenabwehr ein entsprechender Hinweis in den Plan aufgenommen.

Danach ist bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in das Erdreich von mehr als 80 cm Tiefe für die von den Baumaßnahmen betroffenen Flächen beim Ordnungsamt – unter Vorlage eines Lageplanes – eine Überprüfung auf Kampfmittel zu beantragen.

#### 4. Gutachten

Zur näheren Untersuchung der grundsätzlich bekannten Altlastensituation im Plangebiet wurde im Herbst 2006 eine Gefährdungsabschätzung vorgenommen, auf die im Plan hingewiesen wird.

Die Untersuchung trägt den Namen „GEFÄHRDUNGSABSCHÄTZUNG IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS ZUM FLURSTÜCK 314 - GEWERBEGEBIET EMIL - ESSEN“ und wurde vom Büro „S.I.G - Dr.-Ing. Steffen GmbH, Kruppstraße 82 - 100 in 45145 Essen“ durchgeführt.

Dieses Gutachten kann im Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.

## VI. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Die Nutzungseinschränkung des Baugebietes durch den Ausschluss des Einzelhandels greift in die Eigentumsrechte des Grundbesitzers ein.

In der Abwägung der Belange setzt sich – gegenüber dem privaten Interesse der weiteren uneingeschränkten Grundstücksnutzung – das öffentliche Interesse an der Steuerung der Einzelhandelsansiedlung durch, mit den Zielen, erstens die gewachsenen Zentren zu stärken und zweitens vorhandene Gewerbeflächen einer entsprechenden Nutzung zuzuführen.

Der Entwicklung eines städtebaulichen Misstandes wird somit vorgebeugt.

Da früher bestehende Baurechte nicht ausgeschöpft wurden, ist die Nutzungseinschränkung entschädigungslos möglich. Sie ist erforderlich, um die Ziele des „Masterplanes Einzelhandel“ umzusetzen, womit eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und im Sinne der Belange der Wirtschaft eine nachfrageangepasste flexible Verfügbarkeit von Reserveflächen für das produzierende Gewerbe und für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe erreicht werden soll.

Die Planung ist grundsätzlich umweltverträglich.

## VI. Kosten

Es entstehen keinerlei Kosten für den städtischen Haushalt.

Amt für Stadtplanung  
und Bauordnung

Geschäftsbereich für  
Planen und Bauen

Thomas Franke  
Amtsleiter

Hans – Jürgen Best  
Geschäftsbereichsvorstand