

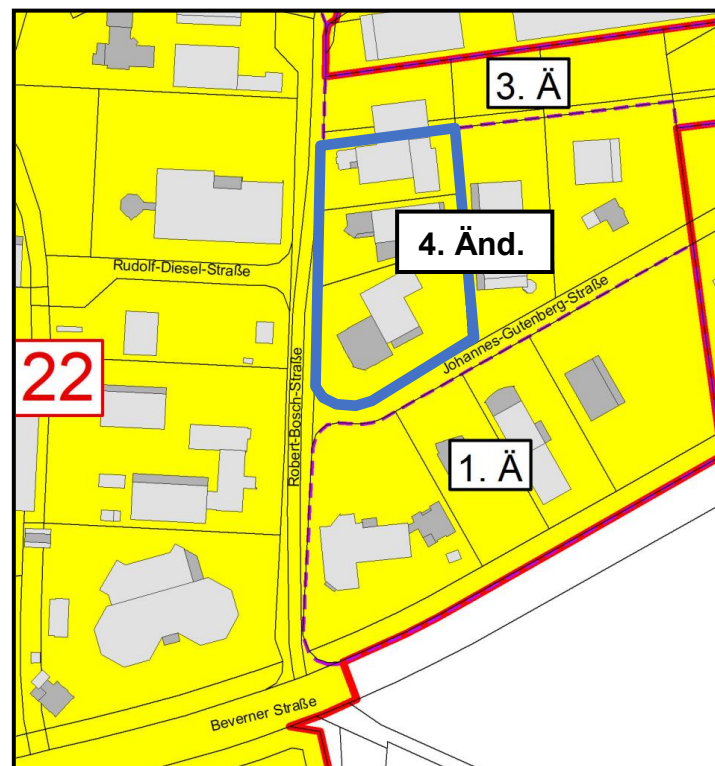
Begründung

Bebauungsplan Nr. 22

**„Gewerbe- und Industriegebiet Osteressen
mit Grünordnungsplan“**

4. Änderung

(Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB)



Büro für Stadtplanung

Giesemann und Müller GmbH
Eschenplatz 2
26129 Oldenburg

Inhalt	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE	2
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS.....	2
2.2 VEREINFACHTES VERFAHREN.....	3
2.3 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	4
3 GEPLANTE FESTSETZUNG	5
3.1 AUSNAHMEREGLUNG ZUM LEBENSMITTELEINZELHANDEL.....	5
3.2 ÜBRIGE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE.....	6
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN.....	6
4.2 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG.....	6
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	7
6 VERFAHREN	7

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbe- und Industriegebiet Osteressen mit Grünordnungsplan“ liegt im östlichen Bereich des Gemeindegebietes, nördlich der Beverner Straße (L 843) und südwestlich der Siedlung Hülsenmoor.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 umfasst die Flurstücke Nr. 175/8; 175/15 und 175/14, Robert-Bosch-Straße 4, 6 und 8.

Die Lage und die konkrete Angrenzung des Änderungsbereichs geht aus der Änderungssatzung hervor.

2 Planungserfordernis und Ziele

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

Der 1992 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 22 diente der Entwicklung eines neuen Gewerbestandortes östlich des Hauptortes von Essen. Aufgrund des seinerzeit wachsenden Bedarfs an Gewerbegrundstücken sowohl für Neuan-siedlungen als auch für Betriebsverlagerungen aus dem Ortskern wurde mit diesem Bebauungsplan die Schaffung eines neuen zentralen Gewerbestan-dortes an diesem verkehrsgünstig und siedlungsnah gelegenen Standort nörd-lich von Osteressen eingeleitet. Nach der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 22 sollten die festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete vorwiegend produzierenden Betrieben vorbehalten bleiben. In Gewerbe- und Industriegebieten sind jedoch auch Einzelhandelsbetriebe zulässig, soweit sie nicht als Einkaufszentren oder bestimmte großflächige Einzelhandelsbe-triebe nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur in Kern- oder bestimmten Sondergebieten zulässig sind. In der Gemeinde Essen sollte mit dem damals für den Hauptort aufgestellten Sanierungsgebiet der Ortskern als

Wohnstandort und Zentrum für Waren und Dienstleistungen gestärkt werden. Da Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe für diese Entwicklung eine wesentliche Ankerfunktion besitzen, wurden sie in den geplanten Gewerbe- und Industriegebieten grundsätzlich ausgeschlossen (siehe Kap. 8.3 der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr.22).

Auf einer Teilfläche des Industriegebietes soll nun für den Nahrungsmittelbetrieb N&M Food and Beverage GmbH eine nicht öffentliche Verkaufsstelle zur Präsentation und Verkauf der Produkte an Geschäftskunden bzw. im Rahmen von Geschäftsveranstaltungen ermöglicht werden. Da es sich dabei nicht um ein für die Allgemeinheit zugängliches Warenangebot handelt sind keine Auswirkungen für die im Ortskern von Essen bestehenden Einzelhandelsangebote zu erwarten, sodass das Vorhaben ermöglicht werden soll.

Die Umsetzung dieses Planungsziels kann mit der Festsetzung einer Ausnahmereglung vom bisher bestehenden vollständigen Ausschluss des Lebensmitteleinzelhandels erreicht werden.

2.2 Vereinfachtes Verfahren

Gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Gemeinde eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes im vereinfachten Verfahren durchführen, sofern

- durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende Planänderung umfasst eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 22 mit einer Größe von ca. 0,8 ha. Dabei handelt es sich um einen bereits bislang vollständig bebauten und als Industriegebiet festgesetzten Bereich. Die grundsätzlich festgesetzte Art der baulichen Nutzung bleibt weiterhin unverändert. Es soll lediglich die bereits mit dem Ursprungsplan gefasste textliche Festsetzung zu Einzelhandelsbetrieben des Lebensmittelbereiches modifiziert werden.

Die Lage und Gesamtgröße des Baugebietes, wie auch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksflächen, werden nicht verändert. Durch die daher nur geringfügige Planänderung werden das grundsätzliche Planungskonzept und die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 22 nicht in Frage gestellt. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der

Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die Planänderung sind damit die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB gegeben. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

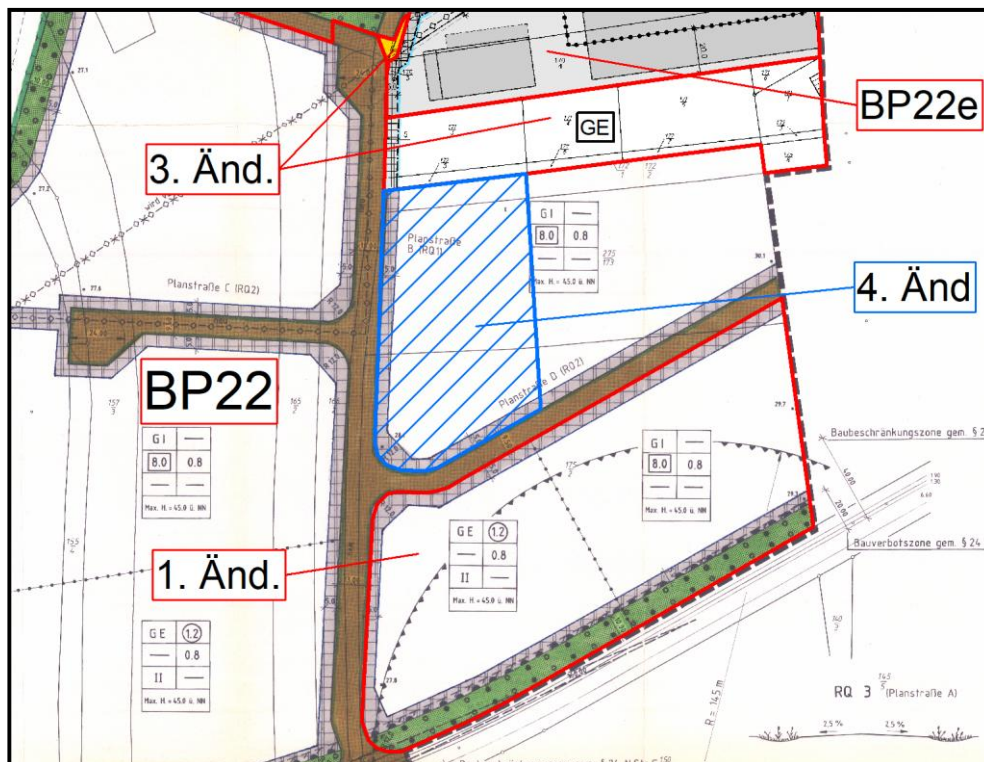
2.3 Örtliche Gegebenheiten und bisher bestehende Festsetzungen

Das Plangebiet ist Teil des Gewerbestandortes Osteressen und im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 22 als Industriegebiet festgesetzt.

Das Änderungsgebiet ist, wie auch der übrige Bereich des Bebauungsplanes bereits vollständig bebaut und durch Gewerbebetriebe genutzt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 22 ist am 27.11.1992 in Kraft getreten. Nördlich und südlich der vorliegenden 4. Änderung grenzen die 1. und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 an.

Planauszug aus den bisher bestehenden Bebauungsplänen



Mit der 1. Änderung (Rechtskraft am 16.08.1995) wurde der für einen Teilbereich südlich der Johannes-Gutenberg-Straße zunächst geplante Ausschluss von Wohngebäuden und geruchsempfindlichen Nutzungen wieder aufgehoben. Der bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes noch vorgesehene Bau von zwei Hähnchenmastställen südlich des Bebauungsplanes Nr. 22 war nicht umgesetzt worden, sodass in diesem Bereich keine höheren Geruchsbelastungen mehr zu erwarten waren und die Nutzungseinschränkungen daher entfallen konnten.

Im Rahmen einer 2. Änderung wurden die Bauflächen nördlich des Änderungsgebietes von einem Industriegebiet in ein Gewerbegebiet umgezont.

Mit der 3. Änderung (Rechtskraft am 17.11.2007), die die 2. Änderung vollständig überlagert, wurde diese Umzonung übernommen und zusätzlich das Erschließungssystem geändert. Mit der Erweiterung des Gewerbebestandes nach Osten war mit dieser 3. Änderung zunächst eine neue Ringerschließung vorgesehen worden.

Diese, mit der 3. Änderung geplante, Ringerschließung wurde jedoch mit dem Bebauungsplan Nr. 22e (Rechtskraft 07.09.2022) wieder aufgehoben. Der Bebauungsplan Nr. 22e umfasst die gesamte nordöstliche Erweiterung des Gewerbebestandes und überlagert weitgehend auch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22. Vom Bereich der 3. Änderung besteht inzwischen nur noch ein schmaler Geländestreifen zwischen dem vorliegenden Plangebiet und dem Bebauungsplan Nr. 22e.

3 Festsetzungen

3.1 Ausnahmeregelung zum Lebensmitteleinzelhandel

Wie bereits beschrieben, wurden im Bebauungsplan Nr. 22 Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe ausgeschlossen da derartige Betriebe für die Entwicklung des im Ortskern vorhandenen zentralen Versorgungsbereichs eine wichtige Ankerfunktion besitzen (siehe Kap. 8.3 der Begründung zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr.22). Ein Erfordernis auch andere Einzelhandelsbetriebe zu regulieren wurde laut der Begründung seinerzeit ausdrücklich nicht gesehen. In den vergangenen 34 Jahren hat sich auch tatsächlich bisher kein entsprechender Regulierungsbedarf für andere zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe ergeben.

Der grundsätzliche Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen des Lebensmittelbereiches, die an Endverbraucher verkaufen, soll auch weiterhin bestehen, da städtebauliche Fehlentwicklungen zu erwarten sind, wenn sich im Plangebiet größere Lebensmittelnahversorger, auch unterhalb der durch § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Größe von Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe, ansiedeln würden. Solche Betriebe sollten im Bereich der festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete weiterhin ausgeschlossen bleiben.

Ein Verkauf von überwiegend im Gebiet verarbeiteten Produkten an Geschäftskunden, im Rahmen von Veranstaltungen an Mitarbeiter oder privaten Veranstaltungen, führt, soweit er überhaupt unter den Begriff „Einzelhandelsbetrieb“ fällt, jedenfalls nicht zu einem wesentlichen Kaufkraftverlust für die bestehenden Versorgungsstrukturen, da er nicht öffentlich und damit für die Allgemeinheit nicht zugänglich ist.

Entsprechende Nutzungen sollen daher im Änderungsgebiet ausnahmsweise möglich sein. Die dafür vorgesehene Regelung *„ausgenommen sind: der Versandhandel sowie nicht für die Allgemeinheit offene Verkaufsstellen für über-*

wiegend im Gewerbegebiet verarbeitete Produkte bis zu einer Verkaufsfläche von 300 m² je Gewerbebetrieb als untergeordneter Teil der Betriebsfläche“ grenzt den möglichen Umfang so weit ein, dass auch aufgrund der Flächenbegrenzung nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen ist.

3.2 Übrige Festsetzungen und Hinweise

Die übrigen Festsetzungen und Hinweise des ursprünglichen Bebauungsplanes wurden von der 4. Änderung nicht berührt. Sie sollen weiterhin bestehen bleiben und werden auch durch die vorliegende Planung nicht geändert.

Entsprechend bleiben für das Plangebiet die Festsetzung als Industriegebiet (GI) bestehen.

Auch die für das jeweilige Baugebiet getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschosszahl, Geschossflächenzahl), zur Bauweise und die Baugrenzen werden nicht geändert und behalten ihre Gültigkeit.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der Änderung wird lediglich der festgesetzte Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen des Lebensmittelbereichs modifiziert. Durch die Begrenzung der Ausnahmeregung auf nicht für die Allgemeinheit offene Verkaufsstellen und die Begrenzung des Umfangs auf höchstens 300 m² wird sichergestellt, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur zu erwarten sind. Durch diese Größe sind nach Ansicht der Gemeinde negative Auswirkungen auf die bestehenden Nahversorger und die zentralen Versorgungsbe-
reiche nicht zu erwarten sind.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung von Bauleitplänen zu erwarten sind, nach den Vorschriften des Baugesetzbuches insbesondere der § 1 und 1a abzuwägen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden.

Für die Änderung oder Überplanung bestehender Bebauungspläne gilt § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB, nach dem nur solche Eingriffe auszugleichen sind, die über das durch die bisherigen Festsetzungen mögliche Maß an zu erwartenden Eingriffen hinausgehen.

Im vorliegenden Fall bleibt die im Ursprungsplan jeweils festgesetzte Grundflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung unverändert erhalten. Durch die Planung wird die Nutzungsmöglichkeit somit nicht intensiviert. Es ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet stellt einen technisch und verkehrlich vollständig erschlossenen Siedlungsbereich dar. Durch die vorliegende Planänderung wird die Erschließungssituation gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 22 nicht geändert. Hinsichtlich der Ver- und Entsorgungssituation ergeben sich durch die 4. Änderung keine Auswirkungen.

6 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 13 Abs.2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs.2 BauGB an der Planung beteiligt.

Veröffentlichung und öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung wird zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis im Internet veröffentlicht und zeitgleich öffentlich im Rathaus der Gemeinde Essen ausgelegt.

Ort und Dauer der Veröffentlichung werden vorher ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Veröffentlichungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

Die vorliegende Fassung der Begründung Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Essen (Oldb.), den

.....

Bürgermeister