



Vorlage - öffentlich -		
lfd. Nummer 1929	Jahr 2025	Geschäftsbereich 7

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeiten
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk VIII	03.02.2026	Anhörung
Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen	05.02.2026	Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nummer 1/23 "Holteyer Straße / Im Heimberge"
Stadtbezirk: VIII, Stadtteil: Burgaltendorf
Information über das bisherige Verfahren sowie Aufstellungs- und Veröffentlichungsbeschluss

Datum: 15.12.2025

gez.: Beigeordneter Harter

Beschlussvorschlag

Die Bezirksvertretung VIII erhebt keine Bedenken.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen beschließt:

1. Für den Bereich, der in etwa begrenzt wird

- im Norden durch die südliche Grenze einer Waldparzelle,
- im Osten durch die östliche Straßenbegrenzung der Straße Im Heimberge und ihrer Verlängerung nach Norden sowie der westlichen Grenze des anschließenden Fußweges,
- im Süden durch rückwärtige Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung an der Holteyer Straße 28 bis 32 und Im Heimberge 1,
- im Westen durch die östliche Straßenbegrenzung der Holteyer Straße im Bereich der Hausnummern 35 bis 51,

ist der Bebauungsplan Nummer 1/23 "Holteyer Straße / Im Heimberge" aufzustellen.

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

2. Der Bebauungsplan Nummer 1/23 "Holteyer Straße / Im Heimberge" ist mit seiner Begründung einschließlich Umweltbericht, den Gutachten und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen.

Rechtsgrundlage:

§ 2 Absatz 1 und § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3634) in der derzeit gültigen Fassung.

Sachverhaltsdarstellung

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 1,7 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk VIII, im Stadtteil Burgaltendorf in einem Bereich zwischen der Holteyer Straße und der Straße Im Heimberge.

2. Anlass der Planung

Ausgangspunkt für die Planung sind die bereits seit längerer Zeit brach liegenden Flächen des aufgegebenen Tennisplatzes. Auf dem Grundstück befinden sich sechs nicht mehr genutzte Sandplätze sowie angrenzende Freiflächen, auf denen sich mit der Zeit Ruderalvegetation ausgebreitet hat. Das ehemalige Vereinshaus wurde bereits zurückgebaut.

Die Arsatec GmbH plant als Projektentwickler und Bauträger eine Ergänzung der wohnbaulich genutzten Siedlungsrandlage als Folgenutzung für die Brachfläche. Die städtebauliche Planung sieht eine Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern vor und folgt damit den Planungszielen der Stadt Essen. Aus Sicht der Stadtentwicklung ist eine Umnutzung der erschlossenen, brachliegenden Fläche für eine Wohnbebauung im Umfeld der bereits vorhandenen Wohnbebauung und der Lage in direkter Nähe zum Versorgungszentrum von Burgaltendorf sinnvoll.

Die Fläche ist bereits in zahlreichen Standortsuchprozessen als potentieller Wohnstandort diskutiert worden. Zuletzt 2018 im Bürgerforum „Wo wollen wir wohnen“. In diesem Kontext hatten die teilnehmenden Bürger*innen eine gute Eignung attestiert. Die Fläche ist am 15.09.2022 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen in das Arbeitsprogramm Bauleitplanung 2022 des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung neu aufgenommen worden.

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt Essen, die im Rahmen der Bauleitplanung dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung trägt.

3. Planungsrechtliche Situation

Der Regionalplan Ruhr legt in seinem zeichnerischen Teil für den größeren Teil des Planbereichs „Allgemeinen Siedlungsbereich“ sowie „Grundwasser- und Gewässerschutz“ fest. Für einen kleinen Teilbereich im Norden wird „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ und „Bereiche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ (BSLE) sowie ebenfalls „Grundwasser- und Gewässerschutz“ festgelegt. Die Planung steht somit nicht im Widerspruch zu den zeichnerischen Zielen des Regionalplans Ruhr.

Der gemeinsame Flächennutzungsplan (GFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr stellt für den gesamten Planbereich „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Außerdem ist ein Vermerk als „Wasserschutzgebiet in Planung“ dargestellt. Da sich die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht aus den Darstellungen des GFNP entwickeln lassen, erfolgt im Rahmen des Änderungsverfahrens 59E Holteyer Straße / Im Heimberge, eine Änderung der für wohnbauliche Zwecke vorgesehenen Bereiche in Wohnbauflächen.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Östlich angrenzend besteht für die Grundstücke um den west-östlich führenden Teil der Straße Im Heimberge der Bebauungsplan Nr. 1/70 „Im Heimberge“ aus dem Jahr 1966. Dieser war Grundlage für die dortige Siedlungsentwicklung und setzt den öffentlichen Straßenabschnitt als öffentliche Wegeflächen fest. Davon ist ein geringer Flächenanteil von knapp 50 m² der Verkehrsfläche Im Heimberge aufgrund des geplanten Straßenausbaus Bestandteil des hiesigen Plangebietes.

4. Ziele der Planung und Planinhalte

Die Stadt Essen verfolgt grundsätzlich das allgemein geltende Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die bereits baulich genutzten und zum Teil erschlossenen Flächen am Siedlungsrand des Stadtteils Burgaltendorf runden die Bebauung ab und haben eine direkte Anbindung an die vorhandenen Infrastrukturen, so dass hier von einer nachhaltigen Stadtentwicklung gesprochen werden kann.

Gemäß dem Ratsbeschluss zum Essener Konzept zur Förderung des Wohnungsbaus sind bei jeder neuen Flächenentwicklung für den Geschosswohnungsbau, die die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordert, einzelfallbezogen in angemessenem Umfang Wohnungen im Geschosswohnungsbau für den geförderten Wohnungsbau gemäß der Förderrichtlinie öffentliches Wohnen des Landes NRW (FRL öff Wohnen NRW) einzuplanen. Als Orientierungswert gelten 30 % der Wohnflächen, die als öffentlich geförderte Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau realisiert werden sollen.

Mit der geplanten Bebauung auf der erschlossenen Brachfläche wird ein großes Potenzial für die Schaffung eines ergänzenden Wohnungsangebotes genutzt. Mit rund 50 bis 55 Wohneinheiten trägt die Planung dazu bei, den großen Bedarf an neuen Wohnbauflächen zu decken. In dem stark durch Einfamilienhäuser geprägten Stadtteil kann der geplante Geschosswohnungsbau z. B. Senioren, die bisher ein Einfamilienhaus im Umfeld bewohnen, ermöglichen in eine bedarfsgerechte Wohnung umzuziehen und in ihrer gewohnten Umgebung und Nachbarschaft zu verbleiben.

Der aufzustellende Bebauungsplan Nr. 1/23 unterstützt die Handlungsziele nachhaltiger Stadtentwicklung und Ressourcenschonung.

Im Einzelnen werden folgende Ziele mit der Planung verfolgt:

- Entwicklung einer heute brachliegenden Fläche in integrierter Lage des Stadtteils Burgaltendorf,
- Errichtung von ca. 50 bis 55 Wohneinheiten,
- Schaffung eines variablen Wohnangebotes für unterschiedliche Nutzergruppen in Form von Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern,
- 30 % der Wohnfläche im Geschosswohnungsbau sollen als öffentlich geförderter Wohnungsbau umgesetzt werden,
- Einfügung der Bebauung in die vorhandene Umgebungsstruktur und Ausbildung eines begrünten Siedlungsrandes im Abstand zur nördlichen gelegenen Waldparzelle,
- Schaffung einer öffentlichen Grünfläche und eines öffentlichen Spielplatzes Typ B mit rund 600 m².

Der städtebauliche Entwurf sieht entlang der Holteyer Straße zwei zweigeschossige Mehrfamilienhäuser (MFH) mit zurückgesetztem Nichtvollgeschoss und ca. 25-30 Wohneinheiten vor. Das Dachgeschoss des längeren, ca. 50 m langen südlichen Gebäudes ist unterteilt, so dass sich eine kleinteiligere Erscheinung ergibt. In dem zweiten MFH ist die Realisierung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus vorgesehen. Die Rahmenbedingungen dazu sind bereits auf die aktuellen Förderrichtlinien abgestimmt.

Da die Holteyer Straße lediglich auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite über einen sehr schmalen Gehweg verfügt, ist mit der geplanten Wohnbebauung unter Inanspruchnahme privater Flächen die Aufweitung des öffentlichen Bereiches mit öffentlichen Besucherstellplätzen, Pflanzbeeten und einem Gehweg in 2,0 m Breite vorgesehen. Zusätzlich soll eine Querungshilfe am südlichen Ende des Plangebietes insbesondere der Schulwegsicherung dienen.

Im zentralen, höher liegenden Bereich führt eine Planstraße ins Gebiet, die neben der Straße Im Heimberge zweigeschossige Doppel- und Reihenhäuser erschließt. Auch diese sind mit einem zurückgesetzten Nichtvollgeschoss geplant. Gemäß dem städtebaulichen Konzept sind 7 Doppelhäuser sowie 10 Reihenhäuser in drei Gruppen geplant.

Zur Steuerung von Struktur und Dichte wurden Festsetzungen zur Begrenzung maximaler Gebäudehöhen, Geschossigkeiten (maximal zweigeschossig) und der Dichte der Bebauung herangezogen, so dass sich die neue Bebauung in die vorhandenen Siedlungsstrukturen einfügen wird.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich südlich und westlich gelegene Freiflächen, auf denen sich zwischen vereinzelt Bäumen in den letzten Jahren weitläufig Ruderalvegetation ausgebreitet hat. Historische Luftbilder zeigen, dass sich dort nach einer Nutzung als Kleingärten ein Baumbestand entwickelt hat, wodurch sich Wald im Sinne des Gesetzes nach § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) und § 1 Landesforstgesetz (LFoG) ausgebildet hat. Gemäß Stellungnahme des Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Ruhrgebiet, gilt der derzeit überwiegend als Kahl- bzw. Freifläche vorliegende Bereich weiterhin als Wald und die Überplanung des ent-

sprechenden Teilbereichs ist als Waldumwandlung zu bewerten. Eine Inanspruchnahme ist durch eine Ersatzaufforstung in einem Verhältnis von 1:2,3 zu kompensieren. Für den Waldersatz werden dem Bebauungsplan drei Flächen aus dem Ersatzflächenpool der Stadt Essen zugeordnet:

- A 31.13 Obere Aue 4, 0,26 ha
- A 48.02 Burgstr. 79/Vaestestr., 0,63 ha, Teilfläche aus 1,07 ha Gesamtfläche
- S 30.38 Geilinghausweg, 1,04 ha, Teilfläche aus 1,16 ha Gesamtfläche

5. Planverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen hat in seiner Sitzung am 15.09.2022 das Bauleitplanverfahren in das aktuelle Arbeitsprogramm aufgenommen.

In seiner Sitzung am 21.09.2023 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen nach vorheriger Anhörung der BV VIII am 05.09.2023 beschlossen, für den Bebauungsplan Nr. 1/23 "Holteyer Straße / Im Heimberge" die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Die Ausstellung der Planung erfolgte in der Zeit vom 16.10.2023 bis 27.10.2023; die öffentliche Diskussion fand am 26.10.2023 statt. Es nahmen ca. 50 interessierte Bürgerinnen und Bürger teil. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 22.04.2025.

Die Information über die frühzeitigen Beteiligungen ist als Anlage zur Vorlage beigefügt (Anlage 1).

Für das weitere Bauleitplanverfahren ist nun die Veröffentlichung im Internet und zusätzlich die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zu beschließen und in Verbindung mit § 4a Absatz 2 BauGB gemeinsam mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB durchzuführen.

6. Planaushang

Die Planunterlagen hängen im Sitzungssaal aus.

Anlagen:

1. Information über das bisherige Verfahren
2. Begründung einschl. Umweltbericht
3. Bebauungsplan Blatt 1 und 2 (Planverkleinerung)

A. Gesamtkosten / Folgekosten

(Kostenberechnungen, Finanzierung und Veranschlagung siehe Anlage(n) _____)

- | | | |
|--|-----------------------------|--|
| 1. Investitionen / sonstiger einmaliger Aufwand: | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2. Kalkulatorische Kosten: | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3. Personalkosten (z.B. Stellen, Stellenanteile, sonstige Personalkosten): | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4. Sachkosten / sonstige Kosten: | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input checked="" type="checkbox"/> |
| 5. Vorlagenvorprüfung erforderlich: | Ja <input type="checkbox"/> | Nein <input checked="" type="checkbox"/> |

B. Auswirkungen auf den Klimaschutz

Stufe 1

Vor-Einschätzung der Klimarelevanz

Auswirkungen auf den Klimaschutz	+ positiv	0 keine	- negativ
	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Orientierungsplan

zum
Beschluss zur Aufstellung und Veröffentlichung
des Bebauungsplans Nr. 1/23
"Holteyer Straße / Im Heimberge"

Stadtbezirk: VIII
Stadtteil : Burgaltendorf

