

Bebauungsplan Nr. 11/14
„Hammer Straße/Overhammshof (Erstaufnahmeeinrichtung)“

Stadtbezirk: IX
Stadtteil: Fischlaken

Begründung* einschließlich Umweltbericht

vom: 07.02.2019

Verfahrensstand:

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 bis zum 12.05.2017 gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



Inhalt:

I.	Räumlicher Geltungsbereich	5
II.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	6
1.	Anlass der Planung	6
2.	Entwicklungsziel	6
III.	Planungsrechtliche Situation	8
1.	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	8
2.	Bebauungspläne	8
3.	Landschaftsplan	8
IV.	Bestandsbeschreibung	10
1.	Vorbemerkung	10
2.	Städtebauliche Situation	10
3.	Topographie	11
4.	Verkehr	11
5.	Technische Infrastruktur	11
5.1.	Entwässerung	11
5.2.	Versorgung	12
6.	Soziale Infrastruktur	12
7.	Natur, Landschaft und Artenschutz	12
8.	Boden und Wasser	14
9.	Klima und Lufthygiene	14
10.	Bergbau	15
11.	Altlasten	15
12.	Immissionen	15
V.	Bebauungskonzept	16
1.	Beschreibung	16
1.1.	Einrichtung	16
1.2.	Erschließung	17

1.3.	Entwässerung	17
2.	Auswirkungen der Planung	17
2.1.	Verkehr	18
2.2.	Lärm	19
VI.	Planinhalt	20
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-3 BauGB)	20
1.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	20
1.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	20
1.3.	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	21
1.4.	Natur, Landschaft und Begrünung (§ 9 Abs. 1 BauGB)	21
2.	Hinweise	21
2.1.	Relevante Unterlagen	21
2.2.	Gutachten	21
2.3.	Städtische Satzungen	22
2.4.	Umgang mit Niederschlagswasser	22
2.5.	Einleitung von Grundwasser	22
2.6.	Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren	22
VII.	Städtebauliche Kenndaten	24
VIII.	Umweltbericht	25
1.	Einleitung	25
2.	Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan	25
3.	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	26
3.1.	Ziele in Gesetzen und Verordnungen	26
3.2.	Ziele in Plänen und Programmen	28
4.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	30
4.1.	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	30
4.2.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	31
4.3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	31
4.4.	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsvarianten	38
5.	Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung	39
6.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	40
7.	Zusammenfassung des Umweltberichtes	40
IX.	Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	43
X.	Bodenordnung	46

XI.	Entwicklung aus dem RFNP	47
XII.	Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	48
XIII.	Kosten und Finanzierung	49

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 3,2 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk IX, Stadtteil Fischlaken. Das Plangebiet besteht aus einer Teilfläche des städtischen Grundstückes Flur 25, Flurstück 81 mit einer Gesamtgröße von ca. 6,8 ha und umfasst das Grundstück der Erstaufnahmeeinrichtung als örtliche und wirtschaftliche Einheit, die durch eine neue eingemessene Zaunanlage vollständig eingefriedet ist.



(Abbildung 1)

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist in der Abbildung 1 dargestellt und im Bebauungsplan durch entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Aufgrund der Entwicklungen im Jahr 2014 in den Kriegs- und Krisengebieten war seinerzeit bereits deutlich abzusehen, dass die Zahl der Asylsuchenden zunehmen würde und auch Essen mit einem steigenden Bedarf im Bereich der Unterbringung rechnen musste.

Es gehört zu den Pflichtaufgaben der Stadt Essen, vom Land zugewiesene Flüchtlinge unterzubringen.

Vor diesem Hintergrund musste die Stadt handeln. Da die Stadt zu diesem Zeitpunkt über keine leerstehenden Gebäude verfügte, die dauerhaft als Übergangwohnheime genutzt werden könnten, hat der Rat am 02.07.2014 und 24.09.2014 den Planungs-, Bau und Baubeginn von Containergebäuden als Unterkünfte für Asylbewerber an 6 Standorten in Essen beschlossen. Hierzu gehörte auch der Standort Hammer Straße, das Gelände des sogenannten früheren Kutel-Hofes und das nun in Rede stehenden Plangebiet.

Es folgten insbesondere seit Herbst 2015 noch zahlreiche weitere Ratsbeschlüsse zu weiteren Standorten für die Unterbringung von Flüchtlingen, die jedoch bereits im Jahr 2016/2017 wegen der abnehmenden Flüchtlingsströme teilweise wieder zurückgenommen werden konnten.

Der Standort an der Hammer Straße war von Beginn an für eine Erstaufnahmeeinrichtung des Landes mit Modellcharakter für einen Zeitraum von 25 Jahren vorgesehen worden und Ergebnis einer vorlaufenden umfangreichen Standortprüfung (siehe auch Kapitel VIII Umweltbericht, 4.4 Planungsalternativen).

Am 29.10.2014 hat der Rat deshalb „den Bau- und Baubeginn einer Erstaufnahmeeinrichtung des Landes NRW auf dem Gelände des ehemaligen Kutel-Betriebshofes an der Hammer Straße“ beschlossen.

Aufgrund des enormen Drucks möglichst schnell die Flüchtlinge zentral aufzunehmen, zu registrieren und entsprechend dezentral zu verteilen war es notwendig eine möglichst kurzfristige Realisierung der Erstaufnahmeeinrichtung zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund wurde ein entsprechendes Bauantragsverfahren durch die städtische Tochter GVE im Auftrag der Stadt Anfang 2015 eingeleitet und im Juli 2015 die Baugenehmigung auf Grundlage von § 35 (2) BauGB auf zunächst 5 Jahre befristet erteilt. Für die geplante Nutzungsdauer der Anlage von 25 Jahren ist jedoch entsprechendes Planungsrecht gemäß § 30 BauGB zu schaffen.

Die Verwaltung wurde mit o.g. Beschluss vom 29.10.2014 ebenfalls beauftragt die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau und Betrieb der Einrichtung für eine Nutzungsdauer von insgesamt ca. 25 Jahren zu schaffen.

Vor diesem Hintergrund waren der Regionale Flächennutzungsplan zu ändern und ein Bebauungsplan aufzustellen.

Die bauvorbereitenden Maßnahmen und die Umsetzung erfolgten ab Frühjahr 2015, die Fertigstellung und Inbetriebnahme war im Januar 2016.

2. Entwicklungsziel

Vor dem oben genannten Hintergrund ist das Ziel des Aufstellungsverfahrens die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nutzung des Grundstücks des früheren Kutel-Hofes als zentrale Erstaufnahmeeinrichtung des Landes NRW für eine geplante Nutzungsdauer von insgesamt 25 Jahren ab Inbetriebnahme bzw. für die verbleibende Nutzungsdauer nach Ablauf der befristeten Genehmigung von 5 Jahren.

Bestandteile der Erstaufnahmeeinrichtung sind Unterkunftsbereiche für ca. 800 Asylbewerber, Räumlichkeiten für eine Zentrale Ausländerbehörde (ZAB) und einer Außenstelle des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF). Die baulichen Anlagen bestehen aus zweigeschossigen Wohngebäuden, entsprechenden Räumlichkeiten für die genannten Behörden sowie Mensa, Cafeteria, Gesundheitsstation, Spielbereiche, Aufenthalts- und Fitnessräume.

Aufgrund der Vornutzung ist das Plangebiet über die Straße Overhammshof bereits erschlossen.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der regionalplanerische Teil des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) stellte bisher den Planbereich als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“, Regionale Grünzüge sowie „Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (BSLE)“ dar.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans stellte der RFNP den Planbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar und folgte damit den bau- und landschaftsrechtlichen Anforderungen, denen zufolge die baulichen Anlagen des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes KUTEL nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung zurückzubauen und das gesamte Areal wieder zu renaturieren waren.

Da der Bebauungsplan sich nicht aus Darstellungen des RFNP entwickeln ließ, wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Änderungsverfahren durchgeführt. Die Änderung wurde bereits genehmigt und wirksam.

Nach der Änderung stellt der regionalplanerische Teil des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) den Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) für zweckgebundene Nutzungen“ dar.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans stellt der geänderte RFNP den Planbereich als „Sonderbaufläche, Sondergebiet, Erstaufnahmeeinrichtung“ dar.

2. Bebauungspläne

Bebauungspläne liegen für das Plangebiet nicht vor, so dass der Bereich gemäß § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen ist.

3. Landschaftsplan

Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Essen.

Entwicklungsziele

Die Entwicklungsziele und die Abgrenzungen der einzelnen Entwicklungsräume sind in der Entwicklungskarte dargestellt. Die Darstellung erfolgt für den räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes flächendeckend. Die Entwicklungsziele sind im Rahmen der Bauleit-, Stadtentwicklungs- und Objektplanung zu beachten.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Entwicklungsziels 2 (Anreicherung). Ziel ist die Anreicherung einer im Ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen. Die vorhandenen naturnahen Lebensräume und Landschaftselemente sind zu erhalten. Darüber hinaus sind die Landschaftsräume durch Schaffung von Lebensstätten, durch Eingrünungsmaßnahmen und Anpflanzungen mit in erster Linie bodenständigen, heimischen Gehölzen, Ausstattung mit Ufervegetation und standortgerechten Aufforstungen mit bodenständigen Baumarten anzureichern, um ihre Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt zu steigern.

Festsetzungen

Weiterhin liegt das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.4.56 „Landschaftsschutzgebiet Fischlaker Mark“. Das Schutzgebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 200 ha. Die Festsetzung erfolgt nach § 21 LG insbesondere wegen der Bedeutung des

Gebietes für die Erhaltung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit, der Erholung und des Klimas. Spezielle Ver- und Gebote sind nicht festgesetzt.

Am nördlichen Rand des Plangebietes ist ein Pflanzgebot (300 m lange Baumreihe aus hochstämmigen Bäumen, Festsetzung Nr. 6.1.116) ausgesprochen worden, das teilweise umgesetzt worden ist. Die Maßnahme diene der Eingrünung der Kutele Gebäude.

Im Schutzstreifenbereich der RWE-Freileitung sind nur Pflanzen zu verwenden, deren Endwuchshöhe 15 m nicht übersteigt.

Für die befristete Baugenehmigung liegt eine Befreiung nach § 67 (1) Nr. 1 BNatSchG von den Festsetzungen des Landschaftsschutzgebietes vor. Ein entsprechendes Gutachten (Landschaftspflegerischen Begleitplan mit integrierter Artenschutzprüfung) wurde erarbeitet.

Die Festsetzung des Landschaftsplanes Essen und der Bebauungsplan widersprechen sich im Geltungsbereich des Plangebietes.

Gemäß § 20 Abs. 4 Satz 1 Landesnaturschutzgesetz treten die widersprechende Darstellung und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren der RFNP-Änderung nicht widersprochen hat. Dies ist im RFNP-Änderungsverfahren nicht geschehen.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Vorbemerkung

Wie bereits unter Kapitel II.1 + 2 erläutert wurde, liegt die Besonderheit vor, dass das Bebauungsplanaufstellungsverfahren parallel zu der befristeten Baugenehmigung bzw. zur Umsetzung des Bauvorhabens Erstaufnahmeeinrichtung durchgeführt und erst deutlich nach Abschluss der Errichtung der Anlage Rechtskraft erlangen wird. Das Bauvorhaben ist jedoch auf 25 Jahre Nutzungsdauer auslegt.

Im Folgenden werden zum besseren Verständnis bei der Bestandsbeschreibung deswegen auch beide „Zustände“ beschrieben: der Zustand vor der Baugenehmigung und der Zustand, der bereits genehmigt und umgesetzt ist und in der Örtlichkeit vorzufinden ist.

Für das Baugenehmigungsverfahren waren bereits zahlreiche Gutachten, Untersuchungen und Maßnahmen erforderlich geworden, um eine befristete Genehmigung erteilen zu können. Für dieses Planverfahren wurden diese Gutachten als Grundlage genutzt, den Anforderungen der Bauleitplanung entsprechend angepasst und neu aufgelegt soweit es erforderlich war.

2. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Fischlaken, dieser gehört zum Stadtbezirk IX, hat eine Fläche von etwas über 9 km² und ist mit ca. 4300 Einwohnern, gegenüber dem städtischen Durchschnitt, relativ dünn besiedelt. Dementsprechend verfügt der Stadtteil über den gesamtstädtisch höchsten Anteil an Freiflächen, die zu einem nicht unwesentlichen Teil landwirtschaftlich genutzt werden. Aber auch Waldflächen und Wasserflächen bestimmen das Erscheinungsbild.

Der Stadtteil wird begrenzt durch die Stadtteile Heidhausen im Westen und Kupferdreh im Osten.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,2 ha und ist seit 1969 überwiegend baulich genutzt. Zwischen 1969 und 1990 befanden sich hier die baulichen Anlagen eines landwirtschaftlichen Betriebes („KUTEL“), der auch in erheblichem Umfang Freizeitangebote (u.a. Gastronomie und landwirtschaftlicher Schaubetrieb) gemacht hat.

Die Anlage bestand aus Ställen mit Freilager, Lagerhallen und einem Melkkarussell. Auf dem Gelände wurden bis zu 2000 Kühe gehalten.

Nach der Aufgabe als Molkerei wurden alle Betriebsgebäude bis auf zwei Verwaltungsgebäude bis zur Geländeoberkante zurückgebaut. Sämtliche Fundamente aller Einrichtungen blieben vorhanden. Mit der Genehmigung zum Bau des Kutels war verpflichtend ein Rückbau und eine Rekultivierung nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung geregelt worden, die aber nicht umgesetzt wurde.

Von 1990 bis 2004 waren etwa 700 Roma auf dem Gelände in zeitweilig bis zu 11 Containergebäuden untergebracht. Aus dem Baugenehmigungsverfahren zur Flüchtlingsunterkunft liegt eine Rückbauverpflichtung für die baulichen Anlagen vor.

Im Jahr 2005 wurden die Container abgeräumt, ein Abriss der verbliebenen Bestandsgebäude des „KUTEL“ sowie die Entsiegelung der Flächen unterblieben aber und wurden erst im Zuge der Errichtung der EAE umgesetzt. Im Jahr 2016 hat auf dem Gelände die Erstaufnahmeeinrichtung ihren Betrieb aufgenommen.

Das Plangebiet stellt sich demzufolge über mehrere Jahrzehnte als weitgehend versiegelte Fläche dar, die eine Einzellage innerhalb von landwirtschaftlich genutzten Bereichen aufweist.

Nördlich verläuft die Hammerstraße (L439) als Verbindungstraße zwischen Essen-Kupferdreh und Essen-Werden. Von der Hammer Straße zweigt die Straße Overhammshof ab, deren einziger Anlieger das ehemalige KUTEL-Gelände war bzw. heute die Erstaufnahmeeinrichtung ist.

Im näheren Umfeld gibt es nur vereinzelte bauliche Nutzungen, unter denen der Hof Overhamm mit mehreren Gebäuden (u.a. einer Reithalle) unmittelbar gegenüber der Zufahrt zum Plangebiet hervorzuheben ist. Teile der Hofanlage stehen unter Denkmalschutz.

3. Topographie

Der Landschaftsraum ist wellig bewegt und von tief eingeschnittenen Tälern durchzogen. Das Plangebiet im engeren Sinne weist aufgrund der Vornutzung nur vergleichsweise geringe Höhenunterschiede auf und schwankt um Werte von 119 m und 120 m üNN. Die höchsten Lagen werden mit 128 m üNN im Südosten, die tiefsten Lagen mit 117 m üNN im Nordwesten erreicht. Vor allem im Süden und Westen erfolgen die Höhenveränderungen relativ abrupt im Bereich von teils künstlichen Böschungen am Rande des Plangebietes. Nach Westen schließt sich an das Verfahrensgebiet unmittelbar ein tiefer Taleinschnitt mit einer sehr steilen Böschung (Kerbtal) an.

Nach Nordwesten sowie Süden sind Erhebungen vorgelagert, die Höhen von mehr als 130 m üNN bzw. 140 m üNN erreichen und das Verfahrensgebiet gegenüber dem Umfeld deutlich sichtverschatten.

4. Verkehr

Das Plangebiet liegt ca. 200 Meter von der Hammer Straße (Landesstraße) zurück gesetzt und ist über die Straße Overhammshof erschlossen.

Der Overhammshof wurde aus Sicherheitsgründen dem öffentlichen Verkehr entzogen. Für den sicheren und ungestörten Betrieb der Einrichtung ist es erforderlich, dass das Land NRW Hausrecht für die Zufahrtsstraße erhält. Das Einziehungsverfahren ist abgeschlossen. Die Erschließung des Plangebietes über den Overhammshof wurde öffentlich-rechtlich per Baulast gesichert.

Die Hammer Straße stellt eine wichtige Ost-West Verbindung im Stadtteil Fischlaken dar und verbindet Werden mit Kupferdreh.

In Werden erfolgt die Anbindung an das innerstädtische Verkehrsnetz über die B 224, nach Norden in Richtung der Essener Innenstadt und nach Süden zur Stadt Velbert und zur A 44. Über die A 44 und im Weiteren die A 52 und A 40 besteht die Verbindung zum gesamten BAB Autobahnnetz.

Die Anbindung des ÖPNV erfolgt über die EVAG (heute Ruhrbahn) Buslinie 180, die den S-Bahnhof Werden mit dem S-Bahnhof Kupferdreh verbindet.

Zur Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs und der festgeschriebenen Leitziele zum Nahverkehrsplan der Stadt Essen erfolgen z. Zt. Umplanungen der beiden Richtungshaltestellen „Overhammshof“. Bei diesen Planungen stehen neben der Umsetzung der Barrierefreiheit die verkehrssichere Erreichbarkeit und Erschließung der beiden Haltestellen im Vordergrund. Der Um- und Ausbau des Gehweges entlang der Straße Overhammshof einschließlich der Beleuchtung ist erfolgt.

5. Technische Infrastruktur

5.1. Entwässerung

Das anfallende Schmutzwasser des Plangebiets ist im Generalentwässerungsplan GEP ausreichend berücksichtigt.

Über die vorhandene Druckleitung, die an den öffentlichen Kanal in der Ludscheidstraße anschließt, erfolgt die Entwässerung des Schmutzwassers. Der Kanal in der Ludscheidstraße ist hydraulisch in der Lage das Schmutzwasser aufzunehmen und weiterzuleiten. Das anfallende Oberflächenwasser wird in einem ca. 900m³ fassenden Regenrückhaltebecken gesammelt und dann gedrosselt in den angrenzenden Bachlauf eingeleitet. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das die gesicherte und ordnungsgemäße Erschließung des realisierten Bauvorhabens sicherstellt (s. auch Kapitel V.1.3 Entwässerung). Vor diesem Hintergrund ist auch für das Bauleitplanverfahren eine gesicherte Erschließung anzunehmen.

5.2. Versorgung

Das Plangebiet ist nicht an das Gasversorgungsnetz der Stadtwerke Essen angeschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt von der Straße Overhammshof und wurde im Rahmen der Baugenehmigung geprüft und auf einen den heutigen Anforderungen entsprechenden Stand gebracht. Vor diesem Hintergrund ist für das Bauleitplanverfahren eine gesicherte Erschließung anzunehmen.

6. Soziale Infrastruktur

Für die Jugendlichen und Kinder besteht in einer Erstaufnahmeeinrichtung keine gesetzliche Schulpflicht. Die Betreuung dieser Gruppe erfolgt daher vor Ort durch das städtische Jugendamt.

7. Natur, Landschaft und Artenschutz

Das Plangebiet liegt im landwirtschaftlich geprägten Raum zwischen den Siedlungsflächen von Kupferdreh im Osten und Werden im Westen.

Historisch ist der Raum auch durch gewerblich-industrielle Nutzungen (Ziegelei, Zeche, Rohstoffgewinnung) geprägt gewesen, diese Nutzungen haben sich aber offenbar nicht bis in den Bereich der Vorhabenfläche erstreckt, sondern westlich des westlich verlaufenden Taleinschnittes geendet.

Teile des westlich angrenzenden Talzuges sind im Biotopkataster des Landes NRW (Kataster über schutzwürdige Biotope) mit der Katasternummer BK-4608-0019 (Bezeichnung: zur schmerzhaften Mutter Maria (Ergänzung) enthalten. Wertbestimmend ist demzufolge „der naturnahe Bachlauf in seinem für die Region typischen Tal sowie der gut entwickelte Buchenwaldrest.“ Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass der Bach erst von weniger als 15 Jahren in seinen heutigen Zustand versetzt wurde und Bach wie Talsohle in der Vergangenheit erhebliche Überformungen erfahren haben.

Das Plangebiet war jedoch aufgrund der Vornutzung bereits vor dem Bau der Erstaufnahmeeinrichtung eine überwiegend versiegelte Fläche, die eine Einzellage innerhalb von landwirtschaftlich genutzten Bereichen aufweist (siehe Abb.).

Es ist jedoch nochmals darauf hinzuweisen, dass eine Rückbauverpflichtung bestanden hat und eine rekultivierte Fläche vorgesehen war (siehe auch Kap. VIII Umweltbericht).

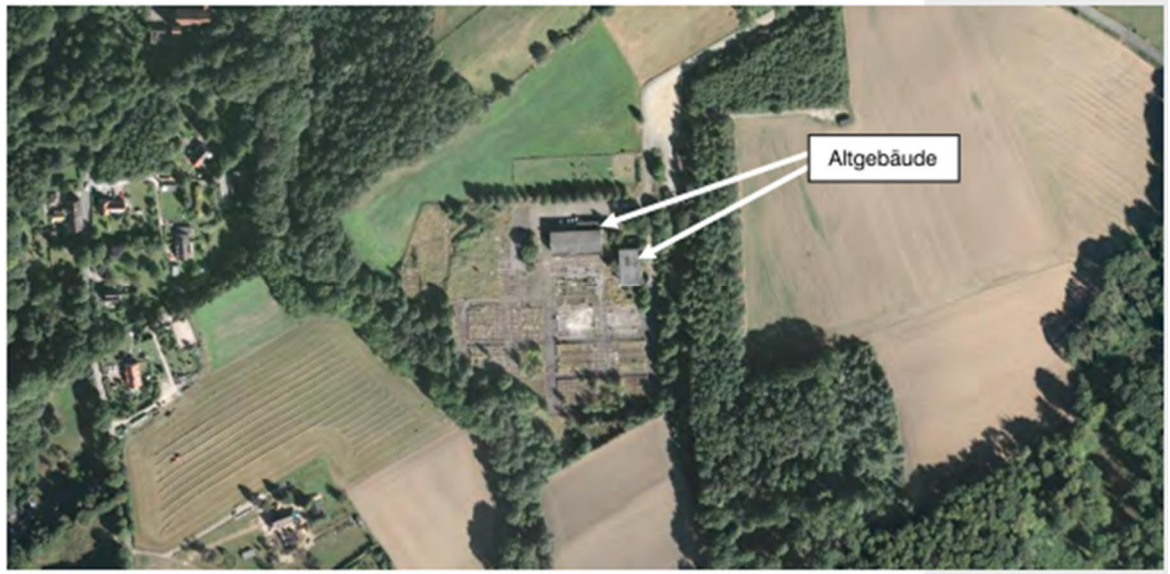


Abb: Luftbild 2012 aus „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integrierter Artenschutzprüfung zum Bauvorhaben Zentrale Erstaufnahmeeinrichtung Essen-Hammer Straße“ (umweltbüro essen, Bolle und Partner GbR, Juni 2015)



Abb: Luftbild 2016

Mit Errichtung der Erstaufnahmeeinrichtung hat sich der Zustand vor allem im Hinblick auf den Flächenanteil der Gebäude verändert, es ist weiterhin ein sehr hoher Anteil versiegelter Flächen vorhanden, wenngleich dieser geringer ist als vor Errichtung der EAE.

Geschlossene Gehölzbestände gibt es unmittelbar östlich angrenzend und südlich bzw. südwestlich an den Hängen eines tief eingeschnittenen Kerbtals.

Bei den Waldflächen handelt sich um einen etwa 40 Jahre alten Bestand östlich der Vorhabenfläche und um einen Buchenhochwald südwestlich des Plangebietes, der sich mit einem Teilbestand junger Birken an das Plangebiet vorgeschoben hat.

Für die befristete Baugenehmigung wurde bereits ein „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integrierter Artenschutzprüfung zum Bauvorhaben Zentrale Erstaufnahmeeinrichtung Essen-Hammer Straße“ (umweltbüro essen, Bolle und Partner GbR, Juni 2015) mit Begrün-

dung zur Standortbestimmung, der Bewertung der Eingriffe sowie den Vorschlägen zur Eingriffsminderung und zur Kompensation erstellt. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ergab keine Hinweise auf das Vorkommen bzw. eine mögliche erhebliche Betroffenheit von planungsrelevanten Arten.

Das o.g. Fachgutachten wurde für das B-Planverfahren überarbeitet und den Anforderungen der Bauleitplanung entsprechend angepasst und neu aufgelegt („Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 11/14 Hammer Straße/Overhammshof“ (Umweltbüro Essen, Mai 2018).

Eine ausführliche Beschreibung von Natur, Landschaft und Artenschutz erfolgt im Umweltbericht, Kapitel VIII.

8. Boden und Wasser

Im Plangebiet wie auch im gesamten Naturraum herrschen (nach Angaben der Bodenkarte 1: 50.000) natürlicherweise Braunerden (aus Hang- und Hochflächenlehm) und Parabraunerden (aus Löss) vor. Im Westen des Plangebietes sind nach Angaben der Bodenkarte sogenannte Kolluvien (Umlagerungsböden) ausgebildet, die durch Abtrag in den höheren Lagen und anschließende Ablagerung im Unterhang entstehen. Die Kolluvien wie auch die Parabraunerde werden wegen ihrer hohen natürlichen Fruchtbarkeit nach der Bewertungssystematik des Geologischen Dienstes NRW als schutzwürdige Böden verzeichnet.

Tatsächlich ist jedoch davon auszugehen, dass im Plangebiet kein natürlicher oder naturnaher Bodenaufbau erhalten geblieben ist und sich die vom Bauvorhaben konkret betroffenen Flächen vollständig durch Versiegelung sowie Auf- und Abtrag auszeichnen. Der Anteil versiegelter oder befestigter Flächen lag vor der Neubebauung bei etwa ca. 67 %.

Schutzwürdige Böden nach § 1 Abs. 1 LBodSchG sind somit auf allen Eingriffsflächen auszuschließen.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Ruhr. Auf dem vom Bauvorhaben unmittelbar betroffenen Teil der Fläche gibt es keine Oberflächengewässer. An der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Nebenlauf des Hesperbaches, der auch „Hammer-Bach“ oder „Bachlauf an der Ludscheidtstraße“ bezeichnet wird.

Konkrete Daten zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Die bodenkundlichen und geologischen Verhältnisse lassen jedoch erwarten, dass Grundwasser erst in Tiefen deutlich größer als 2 m ansteht.

Die Grundwasserneubildung ist auf großen Teilen der Fläche massiv eingeschränkt.

Die geringe Wasserdurchlässigkeit des Bodens und die massive Veränderung des Bodenaufbaus in Folge früherer Nutzungen schließen in Verbindung mit den topographischen Verhältnissen und der dichten und flächensparenden Bauweise eine Versickerung von Niederschlagswasser aus.

9. Klima und Lufthygiene

Lufthygienisch-klimatisch ist das Plangebiet in der Klimaanalyse Stadt Essen als Ausgleichsraum und Teil eines regional bedeutsamen Grünzuges (Klimaschutzzone B) eingestuft worden. Das Plangebiet weist eine Alleinlage auf, die keinen Anschluss an geschlossene Siedlungsflächen aufweist. Es ist daher davon auszugehen, dass im näheren Umfeld des Plangebietes kein nennenswerter Bedarf an klimatisch-lufthygienischem Ausgleich besteht.

Eine Luftleitungsfunktion im engeren Sinne kommt dem Plangebiet nicht zu. Eine Leistung zur Luftregeneration ist auf der Fläche nicht bzw. nicht in relevantem Umfang zu erwarten. Die vegetationsbestandenen Freiflächen im Umfeld des Plangebietes werden zwar allgemein zu Kaltluftbildung beitragen, diese fließt aber nur in Richtung anderer Freiflächen ab (so weit sich Kaltluft nicht wegen der Beckenlage auf der Vorhabenfläche sammelt) und wirkt nicht auf potenziell klimatisch belastete Siedlungsflächen.

Eine besondere Leistungsfähigkeit des Plangebietes hinsichtlich eines klimatisch-lufthygienischen Ausgleiches in angrenzenden Siedlungsflächen ist somit nicht erkennbar.

Aktuelle Daten zur Beurteilung der Immissionsituation im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld liegen nicht vor. Als Emissionsquellen sind allenfalls die Verkehrsstraßen zu nennen. Hinweise auf planungserhebliche Schadstoffbelastungen liegen nicht vor. Es sind auch angesichts der geländeklimatischen Situation (gute Durchlüftung) keine planungserheblichen Einflüsse erkennbar und es ist anzunehmen, dass die Schadstoffbelastung der in der Region üblichen Hintergrundbelastung entspricht. Das Plangebiet eignet sich aufgrund der günstigen klimatischen Bedingungen sehr gut für eine Wohnnutzung. Lufthygienische Probleme sind an dem Standort nicht erkennbar.

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet, Teilgebiet Ruhrgebiet West und hier innerhalb der zusammenhängenden, großräumigen Umweltzone Ruhrgebiet, in der ein Fahrverbot für alle Fahrzeuge ohne die benötigte Plakette bzw. ohne Ausnahmegenehmigung besteht.

Der Planbereich selbst sowie das nähere Umfeld sind bislang hinsichtlich Kfz-bedingter Luftschadstoffbelastung (Feinstaub-PM 10 und PM 2,5 sowie Stickstoffdioxid –NO₂) unauffällig.

10. Bergbau

Das Bebauungsplangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Kaiserin Augusta“. Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist heute noch einwirkungsrelevanter Altbergbau nicht dokumentiert. Auch die Bergwerkseigentümerin, die RAG Aktiengesellschaft hat keine Bedenken vorgebracht.

11. Altlasten

Das Plangebiet ist nicht im Altlastenkataster geführt.

12. Immissionen

Das Plangebiet liegt im Außenbereich und weist keine Lärmvorbelastung auf.

Zur Baugenehmigung ist eine Immissionsprognose für den Betrieb der Erstaufnahmeeinrichtung erstellt worden.

Für den in Rede stehende Bebauungsplan ist das Gutachten angepasst und neu aufgelegt worden (Schalltechnische Untersuchung zur Erstellung des Bebauungsplans Hammer Straße / Overhammshof (Erstaufnahmeeinrichtung) Nr. 11/14 in Essen-Fischlaken, AiR Ingenieurbüro GmbH, Oktober 2017).

Mit dem Gutachten werden sowohl die Lärmimmissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm auf das Vorhaben als auch die Auswirkungen der Einrichtung auf die Umgebung überprüft. Siehe dazu Kapitel V. Auswirkungen der Planung und VIII Umweltbericht.

V. Bebauungskonzept

1. Beschreibung

1.1. Einrichtung

Die Erstaufnahmeeinrichtung ist eine Landeseinrichtung mit einem Unterkunftsbereich für 800 Asylbewerber, Räumlichkeiten für eine Zentrale Ausländerbehörde (ZAB) und einer Außenstelle des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF).

Folgende Arbeitsschritte werden auf dem Gelände abgewickelt:

- Registrierung von Asylbewerbern
- Ausstellung der Bescheinigung über Meldung als Asylbewerber
- Identifizierung von Folgeantragstellern
- Organisation von Transfer in Kommunen und andere Bundesländer
- Röntgen nach Infektionsschutzgesetz, Immunstatusprüfung
- Unterbringung von Asylbewerbern
- Identifizierung von Minderjährigen und Personen mit besonderen Bedürfnissen
- Datenerhebung (BAMF)
- Aktenanlage (BAMF)
- Erkennungsdienstliche Maßnahmen (BAMF)
- Anhörung/Entscheidung (BAMF).

Die Gebäude gruppieren sich um einen zentralen Platz mit einer einladenden Aufenthaltsqualität, der als eine Art Dorfplatz fungieren soll.

Alle zentralen Einrichtungen wie z. B. :

- Rezeption/Information,
- Sicherheit,
- Betreuung,
- Aufenthalt,
- Spielhaus,
- Versorgung,
- Kiosk, Cafeteria,
- Sanitätsstation,
- Ausgaben,
- Waschmaschinenräume etc. ,

sind um diesen Platz gruppiert.

Wegen der Größe der Einrichtung sind die Aufenthalts- und Aktivitätsbereiche für Kinder, Jugendliche und Erwachsene großzügig dimensioniert worden.

Neben der zentralen Platzanlage mit Aufenthalts- und Aktivitätsbereichen verfügt die Einrichtung über ein Spielhaus für Kinder, diverse Aufenthaltsräume, Fitnessraum und einen kleineren Sportplatz.

Zur Versorgung dient eine Mensa mit 400 Plätzen mit einem Kiosk und einer Cafeteria. Der Unterkunftsbereich ist für 800 Personen konzipiert. Die Unterkunftsgebäude sind zweigeschossig.

Verwaltungsgebäude, Technik und Mensa sind im nördlichen Teil des Plangebietes in einer Ost-West-Achse konzentriert und die Wohngebäude sind mit einer Nord-Süd-Ausrichtung im südlichen Teil der Fläche angeordnet.

Das Verwaltungsgebäude (u.a. Räumlichkeiten für eine zentrale Ausländerbehörde (ZVA), eine Außenstelle des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF) und den Betreiber), die Mensa mit Küche und die verschiedenen technischen Anlagen sind über eine eigenständige Erschließungsachse am nördlichen Rand der Vorhabenfläche erschlossen. An dieser Verkehrsachse sind Stellplätze angeordnet, die mittels einer Schranke für Mitarbeiter reserviert bleiben. Westlich der Mensa gibt es eine Technikaufstellfläche, in der auf einer versiegelten Fläche Lüftungsaggregate mit einer maximalen Aufbauhöhe von 5 m platziert werden.

Der Wohnbereich ist über eine zweite, eher mittig angeordnete Verkehrsachse in Ost-West-Richtung erschlossen, die ebenfalls nach Außen durch ein Tor abgesperrt wird. Von dieser Verkehrsachse ausgehend wurden über eine Umfahrung und mehrere Wege in Nord-Südausrichtung insgesamt sechs Gebäudezeilen erschlossen. Diese Verkehrsflächen sind zwar prinzipiell befahrbar, werden aber in der Regel nur fußläufig genutzt. Zwischen den Wegen und den Gebäuden sollen jeweils schmale Grünstreifen verbleiben. Über die zentrale Wegeachse sind auch die wasserwirtschaftlichen Anlagen im westlichen Teil des Plangebietes erschlossen.

Die Aufnahmeeinrichtung ist vollständig neu eingezäunt. Die Zaunanlage dient vor allem dazu, ein Eindringen Fremder zu unterbinden. Die Zaunanlage wird bedarfsweise ausgeleuchtet.

Die Beheizung der Einrichtung erfolgt über Pellets.

1.2. Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt von Norden über die Hammerstraße und die Zufahrt Overhammshof. Innerhalb des Plangebietes sind Wege für den motorisierten Verkehr als auch reine Fußwege angeordnet. An dem nördlichen Erschließungsweg gegenüber den Gebäuden mit behördlichen Einrichtungen sind 71 Stellplätze für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter als Senkrechtstellplätze angeordnet.

1.3. Entwässerung

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Entwässerung erfolgt über ein Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über eine vorhandene Druckrohrleitung vom Bebauungsplangebiet durch den Wald bis zur Ludscheidtstraße geführt. Die Pumpenanlagen wurden vollständig erneuert. Die Lage der Anschlusskanäle außerhalb des Verfahrensgebietes ist vertraglich gesichert.

Das Niederschlagswasser wird über Regenkanäle geleitet, die vor allem in den Erschließungswegen angeordnet sind. Die Kanäle schließen an das Regenrückhaltebecken (RRB) an. Von diesem aus wird über eine teilweise neu gebaute Rohrleitung gedrosselt in den nahe gelegenen Bachlauf eingeleitet. Die Notableitung aus dem RRB erfolgt über die Schulter der Bachtalböschung auf größerer Länge, also nicht punktuell, so dass dauerhafte Erosionsschäden weitestgehend auszuschließen sind.

Die für die verzögerte Einleitung in den vorhandenen Bachlauf notwendige wasserrechtliche Erlaubnis liegt vor, sodass die entwässerungstechnische Erschließung gesichert ist.

Das Niederschlagswasser der Stellplatzfläche wird über eine nördlich angrenzende Mulde entwässert. Da eine Versickerung im Plangebiet aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, dient die Bodenpassage der Regenwasserbehandlung. Die Mulde ist mittels eines Drainagesystems an den Regenwasserkanal angeschlossen.

2. Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen auf die Umwelt werden in Kapitel VIII (Umweltbericht) beschrieben.

2.1. Verkehr

Verkehrsaufkommen

Die verkehrlichen Auswirkungen der Erstaufnahmeeinrichtung für das umliegende Straßennetz wurden untersucht (Verkehrsgutachten Bebauungsplan Nr. 11/14 „Hammer Straße/Overhammshof (Erstaufnahmeeinrichtung) in Essen“, Bauplan Wagner + Partner GmbH, März 2017). Neben dem vorhandenen Verkehrsaufkommen waren die allgemeine Verkehrsentwicklung und zusätzlich das Verkehrsaufkommen der Erstaufnahmeeinrichtung zu untersuchen für die Knotenpunkte

- Hammer Straße/ Overhammshof
- Heidhauser Straße (B224)/ Hammer Straße und
- Hammer Straße/ Rodberger Straße/ Dilldorfer Straße/ Rampe A 44/ Dilldorfer Allee.

Das Verkehrsaufkommen wurde im Rahmen einer Verkehrszählung am Dienstag, dem 28.06.2016 im Zeitraum von 6:00 Uhr bis 10:00 Uhr und von 15:00 Uhr bis 19:00 Uhr an den Knoten

- Heidhauser Straße (B224)/ Hammer Straße (KP1) und
- Hammer Straße/ Rodberger Straße/ Dilldorfer Straße/ Rampe A 44/ Dilldorfer Allee (KP3)

ermittelt.

Am Knoten

- Hammer Straße/ Overhammshof (KP2)

wurde im Rahmen einer 24-Stundenzählung das Verkehrsaufkommen vom 27.06.2016 bis 28.06.2016 im Zeitraum von 18:00 Uhr bis 18:00 Uhr erfasst.

Die Auswertung der Zählung zeigt, dass bei einer gemeinsamen Betrachtung aller Zählstellen die morgendliche Spitzenstunde zwischen 7:15 Uhr und 8:15 Uhr und die nachmittägliche Spitzenstunde zwischen 16:15 Uhr und 17:15 Uhr lag. Am Tag der Zählung war gemäß den Angaben der Bezirksregierung Düsseldorf die Erstaufnahmeeinrichtung nur zu $\frac{1}{4}$ durch Asylbewerber ausgelastet. Für die weiteren verkehrlichen Untersuchungen wurden die Verkehrszahlen dahingehend berechnet, dass die resultierende Verkehrserzeugung der Erstaufnahmeeinrichtung an allen zu untersuchenden Knotenpunkten herausgerechnet und die Erfassungsdaten reduziert wurden.

Das Verkehrsaufkommen der Erstaufnahmeeinrichtung mit einer Gesamtkapazität von 800 Asylbewerbern wurde aufgrund von Erfahrungswerten vergleichbarer Einrichtungen ermittelt und für die An- und Abreise ein Modal-Split (Verteilung des Transportaufkommens auf verschiedene Verkehrsmittel: hier PKW, Kleinbus, ÖPNV, Reisebus, Taxi) zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung von täglich 160 an- und abreisenden Asylbewerbern wurde das Verkehrsaufkommen in der jeweiligen Spitzenstunde ermittelt.

Auf Grundlage des Verkehrsaufkommens der Verkehrszählung und unter Berücksichtigung des allgemeinen Verkehrszunahme von 3 % sowie mit Überlagerung der prognostizierten Verkehre des Asylbewerber-, der Beschäftigten- und der Ver- und Entsorgungsverkehrsfahrten wurden die Berechnungen für die Ermittlung der Verkehrsqualität mit dem Berechnungsverfahren aus dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS) an den Knotenpunkten

- Hammer Straße/ Overhammshof
- Heidhauser Straße (B224)/ Hammer Straße und
- Hammer Straße/ Rodberger Straße/ Dilldorfer Straße/ Rampe A 44/ Dilldorfer Allee durchgeführt.

Die Ergebnisse der verkehrlichen Berechnungen weisen für alle drei Knotenpunkte die Leistungsfähigkeit im Prognose-Planfall, bei Vollauslastung der EAE, nach.

Für die Knotenpunkte Hammer Straße/Overhammshof und Hammer Straße/ Rodberger Straße/ Dilldorfer Straße/ Rampe A 44/ Dilldorfer Allee ist die Qualität für den Verkehrsab-

lauf in Stufe „A“ gemäß dem „Handbuch für die Bemessung von Verkehrsanlagen“ (HBS) eingestuft, sowohl in der Morgen- als auch in der Nachmittagsspitzenstunde (Stufe A = Qualität des Verkehrsablaufs sehr gut, Stufe F = ungenügend). Für den Knotenpunkt Heidhauser Straße (B224)/ Hammer Straße wird in der Morgenspitzenstunde die Qualitätsstufe B und in der Nachmittagsspitzenstunde die Qualitätsstufe C erreicht.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass keine baulichen Veränderungen an den Knotenpunkten umgesetzt werden müssen. Er weist darauf hin, dass an der Sackgasse Overhammshof und teils an der Hammer Straße die Fahrbahnränder teils von Bewuchs zu befreien sind. Ein Gehweg mit Beleuchtung ist entlang der Straße Overhammshof angelegt worden.

Ausbaumaßnahmen

Die Bushaltestellen "Overhammshof" (Steig 1 +2) befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Erstaufnahmeeinrichtung (B-Plangebiet) und liegen nordwestlich der Einmündung Hammer Straße/ Overhammshof. Der barrierefreie Ausbau und die Verbesserung des öffentlichen Nahverkehrs von Haltestellen ist ein im Nahverkehrsplan festgeschriebenes Leitziel der Stadt Essen. Gem. der Novelle des Personenbeförderungsgesetzes (PBefG, 01.01.2013) ist eine vollständige Barrierefreiheit des Öffentlichen Personennahverkehrs bis zum 01.01.2022 zu erreichen. In diesem Sinne hat die Stadt Essen das Ingenieurbüro Bauplan GmbH Wagner + Partner, Gelsenkirchen mit der Umplanung der hiesigen Haltestellen beauftragt.

Beiden Haltepunkte werden als barrierefreie Buskapsteige geplant. Die Lage der Haltestelle (Steig 1) in Richtung Kupferdreh wird in ungefährer gleicher Lage wie die vorhandene geplant.

Des Weiteren sehen die gegenwärtigen Planungen vor, den Haltepunkt (Steig 2) in Fahrtrichtung Werden unter Berücksichtigung einer sicheren Straßenquerung der Hammer Straße gegenüber des anderen, geplanten Buskapsteigs auszubauen. Im Zuge der projektierten Maßnahmen an den Bushaltestellen wird es erforderlich, die Linienführung der Hammer Straße anzupassen. Die Hammer Straße wird im Bereich der geplanten Bushaltestellen nach Süden verschoben. Diese Anpassungen an der Trassierung der Hammer Straße haben keine Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Einmündung am Overhammshof. Die Umsetzung des Ausbaus ist noch in Abstimmung mit Straßen NRW, soll aber zeitnah erfolgen.

2.2. Lärm

Die Immissionssituation für die Umgebung der Erstaufnahmeeinrichtung wurde für das Baugenehmigungsverfahren in einer Lärmberechnung überprüft.

Die Auswirkungen vorhandener und neuer Verkehrs- und Gewerbelärmemissionen auf das Vorhaben, aber auch die schützenswerten Nutzungen im Bestand wurden für das B-Planverfahren untersucht (Schalltechnische Untersuchung zur Erstellung des Bebauungsplans Hammer Straße / Overhammshof (Erstaufnahmeeinrichtung) Nr. 11/14 in Essen-Fischlaken, AiR Ingenieurbüro GmbH, Oktober 2017.) Die Ergebnisse der Lärmuntersuchung sind im Umweltbericht, Kapitel VIII wiedergegeben.

VI. Planinhalt

Vorbemerkung

Im vorliegenden Fall besteht die Besonderheit, dass für eine bauliche Nutzung eine befristete Baugenehmigung vorliegt und die Maßnahme während des laufenden B-Planverfahrens bereits realisiert wurde. Mit dem Bauleitplanverfahren soll das Vorhaben langfristig planungsrechtlich gesichert werden (siehe Kapitel II Anlass der Planung).

Aus diesem Grund orientieren sich die Festsetzungen für den Bebauungsplan an dem Bebauungskonzept aus dem Baugenehmigungsverfahren.

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

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

1.1.1. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Dies ist für die festzusetzende Art der baulichen Nutzung, die einer vorübergehende Aufnahme von Asylbewerbern samt dafür notwendiger Einrichtungen dient, der Fall. Diese spezielle Form der Unterbringung trifft als Nutzung auf keine Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung zu.

Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes SO (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerber“ dient der vorübergehenden Aufnahme von Asylbewerbern.

Die Festsetzung orientiert sich damit eng an der Nutzung zur vorübergehenden Aufnahme von Asylbewerbern und lässt keine Spielräume zu. Sollte die Nutzung nicht mehr benötigt werden, sind auf der Fläche auch keine anderen Nachnutzungen möglich.

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Unterkunftsbereiche für Asylbewerber,
- Gebäude für eine Zentrale Ausländerbehörde (ZAB) und eine Außenstelle des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF),
- Räumlichkeiten für Rezeption, Sicherheit, Aufenthalt, Mensa, Kiosk, Sanitäreinrichtungen, Sanitätsstation, Spielhaus
- Spielbereiche.

Die städtebauliche Erforderlichkeit und Begründung ergibt sich aus dem im Kapitel „Anlass der Planung“ beschriebenen Notwendigkeiten der Einrichtung wie auch aus den Standortbedingungen, die diese Nutzung mit sich bringt. Die Anforderungen und die besonderen städtebaulichen Gründe für die Festsetzung des Sondergebietes an diesen Standort sind auch im Kapitel VIII.4.4 „Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsvarianten“ dargelegt.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Als Maß der baulichen Nutzung werden im Plangebiet Festsetzungen zur Grundflächenzahl und zur Anzahl der Geschosse getroffen.

1.2.1. Grundflächenzahl/Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 19 BauNVO auf 0,4 festgesetzt. Sie orientiert sich damit an der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.

Die kompakten Bauformen, die sich um einen großzügigen Freibereich gruppieren, werden durch Festsetzung einer entsprechenden Grundflächenzahl berücksichtigt.

Es kann eine verträgliche Bebauungsdichte, die den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entspricht, gewährleistet werden und eine hinreichende Freiflächennutzung sichergestellt werden.

1.2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Geschossigkeit ist auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt. Diese Festsetzung entspricht dem erforderlichen Raumprogramm für das Vorhaben und entspricht auch der ehemaligen Bebauung, die sich landschaftsverträglich eingefügt hat.

1.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Baugrenzen umschließen ein großes Baufeld, so dass alle baulichen Anlagen, der zentrale Platzbereich und die Zuwegungen innerhalb dieses Bereiches liegen. Dabei sind nach Norden und Osten die Baugrenzen an den Außenkanten der Baukörper entlang bzw. nach Süden entlang der vorstehenden Treppenaufgänge festgesetzt und ohne weitere Ausdehnungsmöglichkeit in die Landschaft. Lediglich nach Westen umfassen die Baugrenzen auch die vorhandenen Technikflächen mit einem geringen Erweiterungsspielraum der Erstaufnahmeeinrichtung.

Ein Ausbaupotential soll damit ausgeschlossen werden, so dass die Einrichtung auf 800 Personen begrenzt bleibt.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4. Natur, Landschaft und Begrünung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.4.1. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Baumreihe mit Stieleichen dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Bäume sind entsprechend nach zu pflanzen. Die Fläche liegt bisher im Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.4.56 „Landschaftsschutzgebiet Fischlaker Mark“.

Die Stieleichen sind im Landschaftsplan als Pflanzgebot (300 m lange Baumreihe aus hochstämmigen Bäumen, Festsetzung Nr. 6.6.116) festgesetzt und teilweise realisiert worden. Die Maßnahme diene der Eingrünung der Kutel Gebäude. Diese Funktion der Eingrünung soll auch weiterhin erhalten bleiben.

In dem breit angelegten Pflanzstreifen kann optional zusätzlich das Niederschlagswasser der angrenzenden Stellplatzanlage schadlos versickert werden und somit auch einen Beitrag zur Minderung des Eingriffs in den Wasser- und Bodenhaushalt leisten.

2. Hinweise

2.1. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI-Richtlinie 2719 –Schalldämmung von Fenstern- etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

2.2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 11/14 Hammer Straße/Overhammshof“ (umweltbüro essen, Mai 2018)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integrierter Artenschutzprüfung zum Bauvorhaben „Zentrale Erstaufnahmeeinrichtung Essen – Hammer Straße“ (umweltbüro essen, Juni 2015)
- Verkehrsgutachten Bebauungsplan Nr. 11/14 „Hammer Straße/Overhammshof (Erstaufnahmeeinrichtung)“ in Essen, Bauplan Wagner + Partner GmbH, März 2017
- Schalltechnische Untersuchung zur Erstellung des Bebauungsplans Hammer Straße / Overhammshof (Erstaufnahmeeinrichtung) Nr. 11/14 in Essen-Fischlaken, AiR Ingenieurbüro GmbH, Oktober 2017

2.3. Städtische Satzungen

2.3.1. Baumschutz

Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 227), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41, S. 318).

2.4. Umgang mit Niederschlagswasser

Entsprechend des Entwässerungskonzeptes aus der Baugenehmigung wird folgender Hinweis aufgenommen:

Es greift die gesetzliche Verpflichtung gemäß § 44 LWG zur getrennten, ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung. Eine Versickerung ist im Plangebiet aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist in einen Nebenlauf des Hesperbaches (bezeichnet als Hammerbach oder auch als „Bachlauf an der Ludscheidtstr.“) gedrosselt einzuleiten. Es besteht ein Anschlusszwang an die getrennte Ableitung des Niederschlagswassers von befestigten Zufahrten, Dachflächen und Stellplätzen zur ortsnahen Einleitung. Die Einleitung erfolgt gedrosselt über ein Regenrückhaltebecken im westlichen Planbereich.

2.5. Einleitung von Grundwasser

Die Einleitung von Grundwasser (z.B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gemäß § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig.

2.6. Hinweise für das Baugenehmigungsverfahren

Um auch für die erneute Baugenehmigung und den weiteren Betrieb der Anlage entsprechende Regelungen zu transportieren bzw. transparent auch für die Öffentlichkeit darzulegen, werden für die Bauaufsichtsbehörde entsprechende Hinweise gegeben.

- Vor Ablauf der auf 5 Jahre befristeten Baugenehmigung ist für die verbleibende Nutzungsdauer ein befristeter Bauantrag bis 31.12.2040 zu stellen. Rückbau- und Rekultivierungsmaßnahmen sind zu beantragen und als Auflagen in die befristete Baugenehmigung aufzunehmen.

Eine wesentliche Prämisse, aber auch Anforderung der baurechtlichen Verfahren ist, dass eine Rückbau-/Rekultivierungsverpflichtung für alle Anlagen vorliegt, die bislang nur in kleinen Teilen umgesetzt wurde. Diese Verpflichtungen sind in der notwendigen landschaftsplanerischen Befreiung gemäß § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für die befristete Baugenehmigung (für 5 Jahre) unter Nebenbestimmungen aufgeführt und konkretisiert worden.

Bei der anstehenden erneuten Baugenehmigung sind diese Rückbau- und Rekultivierungsmaßnahmen zu beantragen und als Auflage in der Baugenehmigung aufzunehmen.

- Um eine Belastung des Landschaftsraumes am westlich angrenzenden Bach zu vermeiden, ist die dort vorhandene Zaunanlage zu erhalten bzw. erforderlichenfalls durch einen neuen Zaun zu ersetzen, der oberhalb der Böschungsoberkante vorzusehen ist und keinen für die zukünftigen Bewohner geöffneten Durchlass (Tor etc.) aufweist. Eine entsprechende Auflage ist in das Baugenehmigungsverfahren zu formulieren.

Teile des westlich angrenzenden Talzuges sind im Biotopkataster des Landes NRW (Kataster über schutzwürdige Biotope) mit der Katasternummer BK-4608-0019 (Bezeichnung: zur schmerzhaften Mutter Maria (Ergänzung) enthalten. Wertbestimmend ist demzufolge „der naturnahe Bachlauf in seinem für die Region typischen Tal sowie der gut entwickelte Buchenwaldrest.“ Zum Schutz dieses Biotops und des Bachlaufes ist die Auflage in die erneute Baugenehmigung aufzunehmen.

- Zur Außenbeleuchtung sind nur Lampen mit einem UV-armen und somit für Insekten weniger problematischen Lichtspektrum (z.B. Natrium-dampf-Niederdrucklampen oder gleichwertige) zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren und dürfen die Höhe des niedrigsten der angrenzenden Gebäude nicht übersteigen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Ablendung nach oben und zu den Seiten zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Wände dürfen nicht angestrahlt werden. Die die Erstaufnahmeeinrichtung umgebende Zaunanlage darf nicht dauerhaft, sondern nur nach Bedarf beleuchtet werden. Eine entsprechende Auflage ist in das Baugenehmigungsverfahren zu formulieren. Die Untere Naturschutzbehörde ist entsprechend zu beteiligen.

Wegen der möglichen Wirkung von Lichtemissionen auf mittlere Distanzen, vor allem nach Süden und Westen und um negative Auswirkungen auf Insekten auszuschließen, ist diese Auflage in die erneute Baugenehmigung aufzunehmen.

VII. Städtebauliche Kenndaten

	Fläche (m ²)
Gesamt	31994
Sonstige Sondergebiete	31994

VIII. Umweltbericht

1. Einleitung

In dem Kapitel I und II sind ausführlich Anlass und Aufgabe des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens erläutert worden. Für die kurzfristige Realisierung einer Erstaufnahmeeinrichtung war ein entsprechendes Bauantragsverfahren durch die städtische Tochter GVE im Auftrag der Stadt Anfang 2015 eingeleitet und im Juli 2015 die Baugenehmigung gemäß § 35 (2) BauGB auf zunächst 5 Jahre befristet erteilt worden. Die geplante Nutzungsdauer der Anlage von 25 Jahren ist jedoch nur auf der Grundlage entsprechenden Baurechts gemäß § 30 BauGB genehmigungsfähig.

Ziel des Aufstellungsverfahrens ist also die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nutzung des Grundstücks des früheren landwirtschaftlichen Betriebes Kutel als zentrale Erstaufnahmeeinrichtung des Landes NRW für eine geplante Nutzungsdauer von insgesamt 25 Jahren ab Inbetriebnahme bzw. für die verbleibende Nutzungsdauer nach Ablauf der befristeten Genehmigung von 5 Jahren.

Die Besonderheit des Verfahrens liegt in der Parallelität des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens zum Baugenehmigungsverfahren, der Umsetzung des Bauvorhabens „Erstaufnahmeeinrichtung“ und dessen ersten Nutzungsjahren vor dem Hintergrund, dass eine Rückbau-/Rekultivierungsverpflichtung für alle Anlagen des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes (im Plangebiet und auf Flächen darüber hinaus) vorliegt, die bislang nur in kleinen Teilen umgesetzt wurde.

Der Rechtsstatus der Flächen gemäß Bauschein von 1968 und gemäß späterer landschaftsrechtlicher Genehmigungen (also Grünlandfläche auf einem massiv veränderten Standort) ist der Bewertung des Vorhabens in Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zugrundezulegen. Für die vollständige Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange und auch für die Nachvollziehbarkeit der Prüfung von Standortalternativen sind aber auch der Zustand unmittelbar vor Erteilung der Baugenehmigung für die Erstaufnahmeeinrichtung und der aktuelle Zustand von Bedeutung.

Vor diesem Hintergrund beschreibt der Umweltbericht drei Umweltzustände

- den Zustand einer rekultivierten Fläche gem. Bauschein von 1968 und nachfolgender landschaftsrechtlicher Regelungen;
- den Zustand vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens/vor Baubeginn (große befestigte Flächen, wenige Restgebäude);
- den Zustand, der mit dem Bebauungsplanverfahren planungsrechtlich als Ziel angestrebt wird und der in diesem Fall im Wesentlichen der bereits realisierten Anlage entspricht.

2. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

Der Geltungsbereich ist mit geringfügigen Abweichungen auf das umzäunte Grundstück der Erstaufnahmeeinrichtung begrenzt. Die Fläche wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Erstaufnahmeeinrichtung für Asylbewerber“ festgesetzt, welches „zur vorübergehenden Aufnahme von Asylbewerbern“ dient. Die Festsetzung der Zweckbestimmung orientiert sich damit eng an der Nutzung der Anlage für die vorübergehende Unterbringung von Asylbewerbern in Containerräumlichkeiten sowie für bauliche Anlagen für Verwaltung und sonstige notwendige Einrichtungen. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt, die Anzahl der Geschosse auf maximal 2. Die im nördlichen Planbereich vorhandene Baumreihe ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als Fläche zur Erhaltung von Bäumen festgesetzt.

Der Bebauungsplan bestätigt mit seinen Regelungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB die befristet genehmigte und bereits umgesetzte bauliche Nutzung des Grundstücks.

Die Fläche ist über die Hammerstraße und die Straße Overhammshof erschlossen. Die Straße ist nicht mehr öffentlich gewidmet.

Der Regionale Flächennutzungsplan ist für dieses Planungsziel geändert worden.

3. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

3.1. Ziele in Gesetzen und Verordnungen

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Die städtebauliche Entwicklung soll hierzu vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege als zu berücksichtigende Belange genannt. Gemäß § 1a BauGB soll insbesondere mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert ebenso wie das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in § 1 als Ziel, Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass u. a. die biologische Vielfalt, der Erholungswert und die Leistungs- u. Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts auf Dauer gesichert ist. Nach § 1 (6) BNatSchG sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe mit ihren Uferzonen und Auenbereichen, stehende Gewässer, Naturerfahrungsräume sowie Gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Mit der sog. Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes von Dezember 2007 sind die rechtlichen Anforderungen zur Beachtung des europäischen und nationalen Artenschutzes konkretisiert worden. Generell unterliegen die „besonders geschützten Arten“ und die „streng geschützten Arten“ dem besonderen Schutzregime des § 44 BNatSchG. Die aus den beiden im Bundesnaturschutzgesetz näher definierten Gruppen relevanter Tier- und Pflanzarten sind in Nordrhein-Westfalen unter der Bezeichnung „planungsrelevante Arten“ zusammengefasst worden, die in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen sind. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u. a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu fangen, zu verletzen und zu töten. Auch dürfen ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich, dass es verboten ist, diese Arten zu ihren Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population eintritt.

Bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches oder nach § 15 BNatSchG zulässigen Vorhaben wurde durch § 44 Abs. 5 BNatSchG ein Spielraum eingeführt, der es erlaubt, bei der Zulassung nunmehr eine auf die Aufrechterhaltung ökologischer Funktionen im räumlichen Zusammenhang abzielende Prüfung vorzunehmen.

Demzufolge wird dann nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen, wenn die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Diese sind allerdings im Unterschied zu Ausgleichsmaßnahmen gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung artspezifisch festzulegen. Zudem müssen sie zum Zeitpunkt des Eingriffs bereits vollständig funktionsfähig sein.

Der Bodenschutz ist auf Bundesebene als Querschnittsmaterie in anderen Gesetzen (u. a. BauGB) geregelt. Ergänzend bestimmt das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in § 1, dass die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern und erforderlichenfalls wiederherzustellen sind. Im Mittelpunkt der gesetzlichen Regelungen steht der Aspekt der Gefahrenabwehr. Ergänzend zum BBodSchG wurde insbesondere hinsichtlich Verfahrensregelungen das Landesbodenschutzgesetz erlassen.

Das Landeswassergesetz (LWG) wurde zur Ausfüllung der rahmenrechtlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erlassen. Beide Gesetze haben unter anderem die Aufgabe, den Wasserhaushalt als Bestandteil von Natur und Landschaft und als Grundlage für die öffentliche Wasserversorgung und die Gesundheit der Bevölkerung zu ordnen. Geregelt werden insbesondere der Schutz und die Entwicklung von Oberflächengewässern und Grundwasser, zum Beispiel mit einem Verschlechterungsverbot, sowie die Abwasserbeseitigung.

Hierbei ist die Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser in § 44 LWG geregelt. Ziel ist – bei erstmaliger Bebauung einer Fläche – nach Möglichkeit die Versickerung vor Ort bzw. eine Einleitung in ein ortsnahes Gewässer.

Mit dem Hochwasserschutzgesetz II (HWSG II) hat der Hochwasserschutz und die Schadensbegrenzung bei Starkregenereignissen ein noch höheres Gewicht in der Bauleitplanung bekommen. Die Vermeidung und Verringerung von Schäden durch technische Maßnahmen und durch die Freihaltung von Versickerungsflächen steht hier im Vordergrund.

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und auf dessen Grundlage erlassene Verordnungen und Verwaltungsvorschriften mit Detailregelungen dienen dem Schutz von Menschen, Fauna und Flora, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und der Vorbeugung. Gemäß § 50 sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit möglich vermieden werden („Trennungsgebot“). Die Ziele des Immissionsschutzes ergeben sich aus einer Reihe von Regelwerken, deren Anwendungsbereiche und Verbindlichkeitsgrade für die Bauleitplanung unterschiedlich sind.

Zur Beurteilung der Luftqualität innerhalb des Plangebietes ist die ‚Verordnung über Luftqualitätsstandards und Immissionshöchstmengen – 39. BImSchV‘ zu beachten. Die in den Verordnungen genannten Grenz- und Richtwerte bieten Hinweise darauf, ob innerhalb des Plangebietes gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen vorliegen.

Zur Beurteilung der Luftqualität sind die „Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft“ sowie die oben genannten Verordnungen einschlägig. Diese dienen dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt zu erreichen.

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche.

Die „Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV“ legt Grenzwerte für Verkehrsgeräusche beim Bau oder bei der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen fest.

Die Art, wie die Umweltbelange bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Auswirkungen und der bauleitplanerischen Abwägung, die hinsichtlich der Umweltbelange untereinander im anschließenden Kapitel 3 zusammengefasst sind. Ob und inwieweit die Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt worden sind, wird in Kapitel „Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte“ der Begründung dargelegt.

3.2. Ziele in Plänen und Programmen

Der Regionale Flächennutzungsplan in seiner Doppelfunktion als vorbereitender Bauleitplan und Regionalplan enthält unmittelbar und mittelbar wichtige umweltschutzbezogene Ziele wie z.B.:

- Ziel 2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Ziel 3 Verkehr vermeiden
- Ziel 4 Freiraum sichern
- Ziel 17 Funktionsfähigkeit des Freiraums erhalten
- Ziel 18 Sicherung, Vernetzung und Entwicklung Regionaler Grünzüge
- Ziel 20 Waldfunktionen erhalten
- Ziel 21 Waldvermehrung
- Ziel 27 Guter Gewässerzustand
- Ziel 28 Sicherung und ökologische Entwicklung der Fließgewässer
- Ziel 29 Dauerhafte Sicherung von sauberem Trinkwasser
- Ziel 30 Sicherung der Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz
- Ziel 31 Erhaltung und Entwicklung von Überschwemmungsbereichen
- Ziel 32 Naturnahe Bewirtschaftung von Niederschlagswasser bei Planungen
- Ziel 33 Schiene vor Straße
- Ziel 51 Schutz vor Fluglärm
- Ziel 53 Regenerative Energien

Hinsichtlich des Klimaschutzes hat die Stadt Essen 2009 das Integrierte Energie- und Klimaschutzkonzept aufgelegt und folgende kommunalen Ziele formuliert:

Vor dem Hintergrund des nationalen Zielsystems bis 2020 verpflichtet sich die Stadt Essen, alle in ihrem Zuständigkeitsbereich möglichen Anstrengungen zu unternehmen, um die Bundesregierung bei der Zielerreichung zu unterstützen. Die Stadt Essen übernimmt die Forderungen des nationalen Zielsystems und will den Ausstoß an Treibhausgasen bis 2020 gegenüber 1990 um 40 % reduzieren.

Die Klimaanalyse der Stadt Essen formuliert folgende wesentliche Umweltqualitätsziele:

- Erhalt und Anlage einer hochwertigen Grünausstattung, angereichert mit großkronigen Bäumen, -maßvolle Nachverdichtung bei Stabilisierung ökologischer Ausgleichsfunktionen.
- Aufwertung und Sicherung bestehender Freiräume

- Entsiegelung bzw. Belagsänderung oder Rückbau (überdimensionierter) Erschließungs- und Stellplatzflächen.
- Minderung von Hausbrandemissionen, z.B. durch energiesparendes Bauen oder Sanierungen.

Der Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 – Teilplan West beschreibt Regionale Maßnahmen und Lokale Maßnahmen der Stadt Essen. Als Regionale Maßnahmen auf der Ebene der Bauleitplanung werden folgende Zielsetzungen verstärkt verfolgt:

- Wohngebiete verstärkt an Fernheiz- und Sammelheizanlagen (z.B. Blockheizkraftwerke) anzuschließen,
- Nutzung von Energie aus nicht fossilen Brennstoffen,
- Vermeidung baulicher Strukturen mit unzureichenden Durchlüftungsbedingungen (z.B. Straßenschluchten).

Auf der Grundlage der EU-Umgebungslärmrichtlinie verfolgt die Stadt Essen eine Lärm-minderungsplanung mit dem Ziel, schädliche Umwelteinwirkungen durch Umgebungslärm zu vermeiden und zu vermindern. Dazu sind die strategischen Lärmkarten fertig gestellt und dienen bereits als Planungsgrundlage. Der Lärmaktionsplan der Stadt Essen enthält verschiedene umweltbezogene Ziele und Maßnahmen mit Bezug zur Bauleitplanung:

- Verringerung der Lärm- und Luftschadstoffemissionen im Stadtgebiet.
- Emissionen und andere negative Effekte der Mobilität verringern und damit eine nachhaltige, also effiziente, sozial- und umweltverträgliche Mobilität ermöglichen.
- Reduzierung der Schallemissionen, dadurch Reduzierung der Lärmbelastung und der Lärmbetroffenheit der Anwohner.
- Lärmüberwachungssystem
- Nachhaltige Lärminderung und Verbesserung der Wohnqualität in den betroffenen Wohnungen.
- Maßnahmen zur Verbesserung des Radverkehrs und des ÖPNV.

Der Landschaftsplan stellt gemäß § 7 Absatz 5 Landesnaturschutzgesetz unter anderem die Entwicklungsziele für die Landschaft dar. Diese Entwicklungsziele sollen gemäß § 22 LNatSchG NRW bei allen behördlichen Maßnahmen im Rahmen der dafür geltenden gesetzlichen Vorschriften berücksichtigt werden; sie sind also behördenverbindlich. Außerdem setzt er Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile mit entsprechenden Verboten fest; diese Festsetzungen sind gemäß § 23 Landesnaturschutzgesetz allgemeinverbindlich. Ferner enthält er Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen für die Landschaft.

Neben dem Landschaftsplan sorgen die Landschaftsschutzgebietsverordnung und die Naturdenkmalverordnung für den Erhalt der schutzwürdigen Landschaftsbestandteile.

Eine Reihe weiterer Pläne und Programme enthält umweltbezogene Ziele, nur beispielhaft seien genannt der Nahverkehrsplan, die Ziele der Europäischen Grünen Hauptstadt Essen 2017 in zwölf Themenfeldern und der Masterplan Emscherlandschaftspark mit dem Neuen Emschertal und der Masterplan EmscherZukunft.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Für das Bebauungsplanverfahren ist ein „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 11/14 Hammer Straße/Overhammshof“ (umweltbüro essen, Mai 2018) erstellt worden. Dieser Fachbeitrag ist auch Grundlage der nachstehenden Ausführungen.

Bei dem Plangebiet handelte es sich vor der Errichtung der Erstaufnahmeeinrichtung um eine überwiegend versiegelte Fläche, die nach Westen bzw. Norden abfällt. Das Plangebiet ist Teil großflächiger land- und forstwirtschaftlich geprägter Areale.

Im Plangebiet waren im wesentlichen Gebäude, versiegelte Flächen (teilweise übererdet oder mit schütterem Ruderalbewuchs), Reste ehemaliger Ziergrünflächen sowie Siedlungsbrachen zu unterscheiden. Der Flächenanteil der Gebäude war aber gering (es standen nur noch zwei des ehemals großen Gebäudebestandes des Kutels). Nur in unmittelbarem Umfeld befanden sich und befinden sich noch heute nennenswerte Gehölzbestände.

Bei den Waldflächen handelt es sich um einen etwa 40 Jahre alten Laubmischwald östlich der Vorhabenfläche und um einen Buchenhochwald südwestlich des Plangebietes, der sich mit einem Teilbestand junger Birken in das Plangebiet vorgeschoben hat. Der Waldbestand westlich und südwestlich der Vorhabenfläche umfasst vor allem im oberen Talabschnitt auch zahlreiche alte Bäume mit hohem Totholzaukommen. In kleinen Teilbereichen setzte sich dieser Wald in Form von aufkommenden Birken- und Weidenbeständen im Plangebiet fort.

Im Umfeld des Plangebietes dominieren flächenmäßig landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker und Grünland). Eine Grünlandfläche unmittelbar nördlich des Plangebietes war als Hundesportplatz mit entsprechender Infrastruktur genutzt.

In Hinblick auf ihre Lebensraumfunktionen weisen die Biotoptypen im Plangebiet aktuell wie auch vor Errichtung der Erstaufnahmeeinrichtung nur eine geringe bioökologische Wertigkeit auf. Die Ersetzbarkeit im Falle von Eingriffen ist aufgrund der geringen Reife und der nicht an seltene Standortbedingungen gebundenen Biotoptypen damals wie heute als grundsätzlich gut zu beurteilen. Es war und ist nur eine relativ geringe Strukturvielfalt vorhanden.

Unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung in dem Sinne zu, dass konkrete Wanderungsbewegungen zu erkennen oder zu erwarten sind. Insbesondere für störungsempfindliche Arten ist aufgrund der vergleichsweise intensiven Nutzung im Plangebiet und seinem Umfeld kein geeigneter Lebensraum vorhanden. Dies schließt selbstverständlich nicht aus, dass Tiere über die Fläche hinweg wandern oder fliegen.

Die Vorhabenfläche war überwiegend mit einem Zaun eingefriedet und war nicht für die Naherholung zugänglich. Selbst informelle Nutzungen als Hundewiese o.ä. konnten auf dem Gelände nicht in nennenswertem Umfang nachgewiesen werden. Östlich des eingezäunten Geländes verläuft jedoch ein ausgewiesener und intensiv genutzter Wanderweg. Aufgrund der Vornutzung ist davon auszugehen, dass im Plangebiet schon vor Errichtung der Erstaufnahmeeinrichtung kein natürlicher oder naturnaher Bodenaufbau mehr erhalten geblieben war und sich das gesamte Plangebiet durch Versiegelung sowie Auf- und Abtrag auszeichnete.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Allerdings liegen unterhalb der aktuell bebauten oder befestigten Flächen teilweise noch Fundamente und verfüllte Kellergeschosse sowie Anfüllungen mit RC-Material, die gemäß vorliegender landschaftsrechtlicher Bescheide nach Aufgabe der Erstaufnahmeeinrichtung bis in 1,5 m Tiefe beseitigt werden müssen.

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer, westlich befindet sich ein Nebenlauf des Hesperbaches.

Für das Grundwasserdargebotspotenzial (also die wirtschaftliche Nutzbarkeit) hat das Plangebiet keine planungserhebliche Bedeutung, da eine Grundwassernutzung nicht bekannt ist

und ein Einfluss wegen der gemessen am Grundwasserleiter sehr geringen Größe des Plangebietes auch ausgeschlossen wäre.

Die Grundwasserschutzfunktion, die eine Fläche durch die Filterleistung des Bodens haben kann, ist aufgrund des überwiegenden Anteils versiegelter Flächen als hoch, das Gefährdungspotenzial daher als sehr gering einzuschätzen.

Die Grundwasserneubildung ist auf großen Teilen der Vorhabenfläche massiv eingeschränkt. Im Plangebiet gibt es keine Grundwassermessstellen, Wasserschutzgebiete liegen ebenfalls nicht vor.

Im Plangebiet liegen keine Bau- und Bodendenkmäler. Es sind auch keine archäologischen Fundstellen direkt betroffen. Archäologische Fundstellen sind allerdings aus dem näheren Umfeld bekannt.

4.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die für die Erstaufnahmeeinrichtung erteilte befristete Baugenehmigung und landschaftsrechtliche Befreiung läuft nach 5 Jahren im Jahr 2020 aus. Die baulichen Anlagen werden abgerissen und die bereits nach Aufgabe der Kutel Nutzung vereinbarte und gemäß landschaftsrechtlicher Genehmigungen festgesetzte Rekultivierung wird durchgeführt.

4.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.3.1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Die Verkehrslärmbelastung und die Gewerbelärmbelastung im Plangebiet sowie die Immissionssituation in der Umgebung der Erstaufnahmeeinrichtung wurde in einer Lärmberechnung überprüft (Schalltechnische Untersuchung zur Erstellung des Bebauungsplans Hammer Straße / Overhammshof (Erstaufnahmeeinrichtung) Nr. 11/14 in Essen-Fischlaken, AiR Ingenieurbüro GmbH, Oktober 2017).

Beurteilung der Verkehrslärmbelastung

Die DIN 18005-1 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Die EAE ist ein Sondergebiet. Aufgrund der Nutzung zur vorübergehenden Aufnahme und Registrierung von Flüchtlingen mit entsprechenden Anlagen der Verwaltung, Untersuchung und Verpflegung etc. sowie der geplanten zügigen Weiterverteilung in dauerhafte Unterbringungsformen ist dieses hinsichtlich einer Einordnung in die Baugebietskategorien der BauNVO weniger einem Wohngebiet als vielmehr eher einem Misch- und Dorfgebiet zuzuordnen mit den entsprechenden Schutzanforderungen. Dementsprechend sind die entsprechenden Werte der DIN 18005 anzuhalten.

Die Umgebung des Plangebietes ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen und liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Für die Verkehrslärmberechnung wurde der Schutzanspruch der umliegenden Wohnbebauung im Sinne eines Dorf- und Mischgebietes mit den entsprechenden Werten der DIN 18005 angenommen.

Verkehrslärmbelastung im Plangebiet

Es wurden Immissionsaufpunkte für jedes Geschoss eines Gebäudes der Erstaufnahmeeinrichtung gesetzt. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Beurteilungspegel der Verkehrslärmbelastung im Bereich der Unterkünfte der Erstaufnahmeeinrichtung die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung eines Mischgebietes gemäß DIN 18005-1 für Verkehrslärm tagsüber von 60 dB(A) und in der Nacht von 50 dB(A) um mindestens 19 dB(A) unterschreiten. Damit ist sichergestellt, dass aufgrund der Verkehrsbelastung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Des Weiteren liegen im Außenwohnbereich Beurteilungspegel vor, die deutlich unter 62 dB(A) liegen, so dass unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind.

Verkehrslärmbelastung durch das Plangebiet

Für die Immissionsprognose wurden die Immissionsaufpunkte an den Häusern der nächstgelegenen Bebauung herangezogen.

Die Beurteilungspegel werden durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen der Erstaufnahmeeinrichtung im Bereich fast aller Immissionsaufpunkte nicht erhöht. Es kommt an keinem der Immissionsaufpunkte zu einer erstmaligen Überschreitung der Orientierungswerte (durch das Vorhaben). Dies bedeutet, an den Gebäuden Hammer Straße Nr. 64, Nordfassade, EG, Nr. 71, Südfassade, 1. OG und Nr. 87, Südwestfassade, 1. OG überschreiten die Beurteilungspegel tagsüber zwischen 1 und 4 dB(A) und nachts um 0 bis 3 dB(A) die Orientierungswerte, die Überschreitungen sind im Analysefall (ohne EAE) aber gleich hoch wie im Prognose-Planfall.

Lediglich im Bereich der Immissionsaufpunkte Wohnhaus Ludscheidtstraße Nr. 53 und Nr. 37 im 1. OG, Nordfassade und Hammer Straße 116, 1. OG, Westfassade und Hammer Mark 10, 1. OG, Nordfassade ist eine Erhöhung des Beurteilungspegels von maximal 1 dB(A) durch das Vorhaben möglich. Diese Erhöhung führt jedoch nicht zu einer Überschreitung der Orientierungswerte und ist in ihrer Höhe als nicht relevant zu beurteilen.

Beurteilung der Gewerbelärmbelastung

Lärmimmissionen, die von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes verursacht werden, sind auf Basis der TA Lärm zu ermitteln und zu beurteilen.

Gemäß TA Lärm ist zur Beurteilung der Schallimmissionen im Umfeld der Einrichtung die Gesamtbelastung des Umfeldes, bestehend aus der Vorbelastung und der Zusatzbelastung, zu betrachten. Im Bereich der Immissionsaufpunkte befinden sich keine Schallquellen, die als Vorbelastung zu betrachten sind. Da die berechnete Zusatzbelastung aufgrund des Betriebes der Einrichtung die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreitet, kann gemäß TA Lärm die Untersuchung der Vorbelastung entfallen. Die Zusatzbelastung durch die Betriebsgeräusche der Einrichtung stellt somit die Gesamtbelastung dar.

Gewerbelärmbelastung im Plangebiet

In der Prognoseberechnung werden die Geräusche der Zu- und Abfahrtsstraße Overhammshof, des Parkplatzes der Mitarbeiter, der LKW-An- und Ablieferung und die Geräusche der haustechnischen Anlagen berücksichtigt.

Gemäß TA Lärm wird für die Erstaufnahmeeinrichtung eine Einstufung des Plangebietes in Kern-/Dorf- und Mischgebiet mit Orientierungswerten von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) angenommen. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass im Bereich der Unterbringungsgebäude die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm eingehalten werden. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen überschreiten die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A).

Gewerbelärmbelastung durch das Plangebiet in der Umgebung

Die Umgebung des Plangebietes ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen und liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. In den vorliegenden Berechnungen wurde der Schutzanspruch der umliegenden Wohnbebauung im Sinne eines Kern-/Dorf- und Mischgebietes angenommen. In den Berechnungen werden auf dem Betriebsgelände die Geräusche der Zu- und Abfahrtsstraße Overhammshof, des Parkplatzes der Mitarbeiter, der LKW-An- und Ablieferung und die Geräusche der haustechnischen Anlagen berücksichtigt. Das Ergebnis zeigt, dass im Bereich der umliegenden Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm von 60 dB(A) in der Tageszeit und 45 dB(A) in der Nachtzeit an der umliegenden Bebauung um mindestens 15 dB(A) unterschritten werden.

Der für die Naherholung bedeutsame Wanderweg östlich des Plangebietes bleibt erhalten. Eine Frei- und Erholungsfläche geht allerdings verloren. Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als nicht erheblich einzustufen.

4.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Durch die Einrichtung wird das Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.4.56 „Landschaftsschutzgebiet Fischlaker Mark“ um ca. 3,2 ha verkleinert. Das Landschaftsschutzgebiet wird nicht in einer Weise verkleinert, dass die übrigen Flächen nicht mehr landschaftsschutzwürdig wären.

Teile des westlich angrenzenden Talzuges sind im Biotopkataster des Landes NRW (Kataster der schutzwürdigen Biotope) enthalten. Es handelt sich um eine Biotopverbundfläche. Es gibt einen Quellbereich und einen naturnahen Bachlauf in einem typischen Siepental mit einem gut entwickelten Buchenwald. Die Beeinträchtigungen durch das Vorhaben werden als unerheblich eingestuft.

Die Biotopstrukturen auf dem ehemaligen Kutel-Gelände wurden für die Errichtung der Erstaufnahmeeinrichtung nahezu vollständig beseitigt und durch neue Biotoptypen ersetzt. Lediglich im südlichen Bereich des ehem. Kutel-Geländes blieben kleine Gehölzbestände und eine Brachfläche erhalten, die aber nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen. In Anspruch genommen wurden neben über 25.000 m² versiegelter Fläche, insbesondere ca. 5.000 m² Gehölzfläche (v.a. Ziersträucher, Brombeergebüsch und junge Birken) sowie 7.500 m² durch grasigen Bewuchs und Hochstauden geprägte Fläche. Die betroffenen Biotoptypen waren unter Berücksichtigung der Struktur des konkreten Umfeldes als solche von geringem bis sehr geringem ökologischem Wert einzustufen.

Die Wiederaufnahme einer intensiveren Nutzung war im Vergleich zur vorherigen Situation mit einer Zunahme von Störwirkungen durch Verkehr und sonstige Geräuschentwicklung verbunden, die jedoch wegen der geringen Fernwirkung in Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz als nicht erheblich zu beurteilen ist.

Bei den Waldflächen handelt es sich um einen etwa 40 Jahre alten Laubmischwald östlich der Vorhabenfläche und um einen Buchenhochwald südwestlich des Plangebietes, der sich mit einem Teilbestand junger Birken in das Plangebiet vorgeschoben hat. Der Waldbestand westlich und südwestlich der Vorhabenfläche umfasst vor allem im oberen Talabschnitt auch zahlreiche alte Bäume mit hohem Totholzaufkommen. In kleinen Teilbereichen setzte sich dieser Wald in Form von aufkommenden Birken- und Weidenbeständen im Plangebiet fort. Die forstrechtliche Eingriffs- und Ausgleichssituation ist abschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Alle artenschutzrechtlichen Belange wurden im Baugenehmigungsverfahren von 2015 bereits abschließend geklärt. Der Bebauungsplan hat vor diesem Hintergrund keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen, die einer erneuten Prüfung bedürften. Zusammenfassend ist im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Baugenehmigungsverfahren folgendes ausgeführt:

„Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ... ergab keine Hinweise auf das Vorkommen oder eine mögliche erhebliche Betroffenheit von planungsrelevanten Arten aus der Gruppe der Vögel. Auch wurden in den Gebäuden keine Hinweise auf Fledermäuse oder deren Hinterlassenschaften (Kot-, Urinspuren, tote Tiere etc.) gefunden. Die ehemalige Molkereiverkaufshalle weist demzufolge grundsätzlich keine Charakteristika auf, die eine besondere Eignung für Fledermäuse nahelegen. Da alle Teile der Gebäude, die potenziell frostfrei sein können, einsehbar sind, ist mit der nach § 44 BNatSchG geforderten Sicherheit davon auszugehen, dass in den Gebäuden derzeit kein Winterquartier besteht. Obgleich keine Hinweise auf das Auftreten von Fledermäusen vorliegen, kann das Auftreten von Fledermäusen

(v.a. Zwergfledermaus) im Bereich von Dachüberständen (Winkелеlemente mit Spaltenbildung) im Sommer und vor allem in Hinblick auf Einzeltiere nicht prinzipiell ausgeschlossen werden. Für den Fall, dass der Abriss erst nach Februar beginnt, wird deshalb abhängig von der Witterung eine erneute Begehung mit Ultraschalldetektor empfohlen, die vorher mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen ist.

Auf der Vorhabenfläche sind keine geeigneten Laichgewässer für Amphibien vorhanden. Selbst die nur auf temporär wasserführende, flache Stillgewässer angewiesene Kreuzkröte findet keine geeigneten Wasserlebensräume. Auch im näheren Umfeld wurden solche Gewässer nicht ermittelt. Als Landlebensraum weist die Vorhabenfläche wegen des sehr hohen Versiegelungsgrades keine Eignung auf. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist in Hinblick auf die Kreuzkröte daher auszuschließen.“

Die Artenschutzvorprüfung kam daher zu dem Ergebnis, dass eine im Sinne des BNatSchG erhebliche Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten bei Beachtung der beschriebenen zeitlichen Einschränkungen zum Abriss nicht zu erkennen sei. Außerdem gelte, „dass die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen und somit auch alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden wären. Ökologische Funktionen, die im Plangebiet theoretisch verloren gehen könnten, wären also im Umfeld weiterhin erfüllt. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG liegt somit nicht vor. Eine weitergehende Untersuchung erscheint daher nicht erforderlich.“

Zum Schutz der Insekten wurde zu Lichtemissionen bereits in Hinblick auf das naturschutzrechtliche Vermeidungsgebot wegen der möglichen Wirkung von Lichtemissionen auf mittlere Distanzen festgelegt, dass Art und Umfang von Lichtquellen vor allem in ihrer Wirkung nach Süden und Westen durch entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsverfahren zu begrenzen waren. Erhebliche negative Auswirkungen insbesondere auf Insekten konnten so ausgeschlossen werden.

Ein entsprechender Hinweis für das weitere Baugenehmigungsverfahren ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurde eine Eingriffsbilanzierung erstellt.

Zur Ermittlung des Kompensationsdefizits ist folgender Sachverhalt zu berücksichtigen:

Es war zunächst eine Baugenehmigung und eine landschaftsrechtliche Befreiung für 5 Jahre erteilt worden. Dazu waren im Zuge der Eingriffsbewertung auch Minderungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen ermittelt worden. Die Minderungsmaßnahmen waren Bestandteil der Nebenbestimmungen der Baugenehmigung. Wegen der Befristung wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nur für 5 Jahre Ausgleich bereitgestellt. Eine Ausgleichsmaßnahme erreicht nach 25 Jahren ihre volle Wirkung. Deshalb waren bei einer Befreiung für 5 Jahre nur 20 % des Ausgleichsbedarfs zu Verfügung zu stellen.

Für die Ermittlung der Kompensation für das B-Planverfahren sind diese Maßnahmen und Minderungsmaßnahmen sowie der weitere Ausgleichsbedarf von 80 % aufgezeigt.

Die Bilanzierung bezieht sich auf den Geltungsbereich des B-Planes. Die Kompensation für den Gehwegausbau der Straße Overhammshof und die nördlich des Plangebietes liegende Fläche der ehemaligen Hundewiese, die als Entfluchtungsbereich dient, werden außerhalb des B-Planverfahrens geregelt.

Als Ausgangszustand wird der Bilanzierung nicht der aktuelle Zustand (in weiten Teilen versiegelte Fläche), sondern der gemäß Bauschein von 1968 und gemäß späterer landschaftsrechtlicher Genehmigungen geforderte rekultivierte Zustand zugrunde gelegt. Demzufolge handelt es sich im gesamten Geltungsbereich um Grünlandfläche (auf einem massiv überformten Standort).

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgendes zugrunde gelegt:

Die Anteile an versiegelten/überbauten und nicht versiegelten Flächen (Zier-grün) werden anhand der GRZ ermittelt. Bei einer GRZ von 0,4 errechnet sich unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten nach BauNVO ein Anteil versiegelter Flächen von 60 %.

Die unmittelbar angrenzenden Flächen mit faktischem Aufwertungspotential (z.B. Entsiegelung) kommen größtenteils als Kompensationsflächen nicht in Betracht, da für diese Flächen bereits eine Rekultivierungsverpflichtung vorliegt. Mit Ausnahme der südlich angrenzenden Fläche erfolgt die Kompensation daher auf Flächen aus dem städtischen Ersatzflächenpool. Die Maßnahmenauswahl folgt der Zielsetzung, insbesondere eine Stärkung der ökologischen Funktionen in Halboffenlandflächen zu erreichen, da die Eingriffe ebenfalls in diesen Landschaftstyp erfolgen.

Für die ersten 20% des Ausgleichsbedarfes waren Maßnahmen auf drei Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und eine weitere für den forstrechtlichen Ausgleich ermittelt worden, die bereits umgesetzt sind:

- Südlich des Plangebietes ist ein mindestens 7,5 m breiter, vierreihiger, freiwachsender Gehölzstreifen aus Bäumen und Sträuchern der potenziellen natürlichen Vegetation in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m angepflanzt. Die Maßnahme dient dazu, eine landschaftliche Einbindung der gesamten Anlage in Richtung auf die freie Landschaft zu gewährleisten.
- „Deilbachaue / Halbinsel“: Erweiterung eines Stillgewässers, Anlage einer Hochflutrinne, Anpflanzung eines Auwaldes mit heimischen Laubbaumarten
- „Obstwiese Weizenbergs Feld“: Anlage von zwei Kleingewässern, Anlage einer Natursteinmauer, Anlage von drei Totholzhaufen
- „Obstwiese Fischlaker Höfe“ in Essen-Fischlaken
Maßnahme : Anlage einer Obstwiese.

Der Ausgleich erfolgt gemäß § 1a Absatz 3 Satz 4 Halbsatz 2 BauGB durch sonstige Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Stadt Essen bereitgestellten Flächen aus dem Ersatzflächenpool.

Für die weiteren 80% des Ausgleichsbedarfes sind folgende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

- „Deilbachaue / Halbinsel“ (S 32.12): Erweiterung Weiher, Anlage Stehendes Kleingewässer, Anpflanzung Auwald; ganz zugeordnet
- „Obstwiese Weizenbergs Feld“ (A 42.08): Anlage von 2 stehenden Kleingewässern, 1 Trockenmauer, 3 Asthaufen; teilweise zugeordnet
- „Hallostraße 94“ (A 37.01): Abriss Gebäude, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern; ganz zugeordnet
- „Im Walpurgistal 180“ (A 13.12): Abriss Gebäude, Entwicklung Wald; ganz zugeordnet
- „Obere Aue 4“ (A 31.13): Abriss Gebäude, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern; teilweise zugeordnet.

Mit den aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen wird die Kompensationsleistung vollständig erbracht.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere sowie die Biologische Vielfalt bezogen auf den Zustand vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens/vor Baubeginn (große befestigte Flächen, wenige Restgebäude) gering.

Gegenüber dem rechtlich geforderten Zustand einer rekultivierten Fläche werden bis zur tatsächlichen Rekultivierung des Geländes erhebliche Verschlechterungen auf der Vorhabenfläche (durch den Verzicht auf die Entwicklung höherwertiger Biotoptypen und die Störungen auf der Fläche der EAE und in ihrem Umfeld) eintreten.

Aufgrund der verbindlichen Rekultivierungsverpflichtung aus der früheren Befreiung zur Kutel-Nutzung und der aktuellen Befreiung vom Bauverbot für diese Einrichtung wird die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzfläche als erheblich eingestuft.

4.3.3. Schutzgut Boden

Mit der Erstaufnahmeeinrichtung bzw. mit dem Bebauungsplanverfahren hat der Umfang versiegelter Flächen abgenommen. Für die Errichtung der neuen Gebäude und Verkehrsflächen wurden Flächen in Anspruch genommen, die überwiegend bereits versiegelt, in jedem Falle aber in ihrem Bodenaufbau bereits massiv verändert waren. Unterhalb der aktuell bebauten oder befestigten Flächen liegen teilweise noch Fundamente und verfüllte Kellergeschosse sowie Anfüllungen mit RC-Material, die gemäß vorliegender landschaftsrechtlicher Bescheide nach Aufgabe der Erstaufnahmeeinrichtung bis in 1,5 m Tiefe beseitigt werden müssen. Teilweise wurden die vorhandenen Fundamente und Bodenplatten bereits bis in 1,50 m Tiefe entfernt, so dass einerseits für Neupflanzungen ausreichend Bodenauftrag möglich ist und andererseits die Rekultivierung wirtschaftlich bleibt.

Angrenzend an die baulichen Anlagen wurden teilweise Anschüttungen (Bodenauftrag über das bisherige Geländeniveau) vorgenommen, um den Anschluss der Gebäudehöhen an das anschließende Gelände zu gewährleisten und aufragende Untergeschosse und Fundamentstreifen zu vermeiden. Es war mit dem Vorhaben jedoch kein Bodenauftrag außerhalb der Vorhabenfläche verbunden, da große Höhenunterschiede durch die mehrfache Überarbeitung der städtebaulichen Konzeption vermieden werden konnten.

Die Gefahr von vorhabenbedingten Schadstoffeinträgen besteht nicht.

Da der Umfang versiegelter Flächen weitestgehend aus der Kutel-Nutzung bzw. der Flüchtlingsunterkunft resultiert, ist bezogen auf diesen Zustand von einer geringfügigen Verbesserung auszugehen. Da die Baumaßnahme auf die ehem. überbaute Fläche des Kutel beschränkt geblieben ist, sind die Auswirkungen für das Schutzgut Boden unerheblich. Gegenüber dem rechtlich geforderten Zustand einer rekultivierten Fläche (Grünland) werden hingegen bis zur tatsächlichen Rekultivierung des Geländes erhebliche Verschlechterungen bestehen bleiben.

4.3.4. Schutzgut Wasser

Eine Beeinträchtigung des westlich verlaufenden Baches ist nicht gegeben, da das Niederschlagswasser neu gefasst und gewässerverträglich dem Bachlauf zugeleitet wird.

Für die Baumaßnahmen werden weitestgehend Flächen in Anspruch genommen, die bereits versiegelt waren und die nur in begrenztem Umfang zur Grundwasseranreicherung beitragen konnten.

Die Gefahr von größeren vorhabenbedingten Schadstoffeinträgen besteht nicht. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot zu erwarten. Auswirkungen auf möglicherweise vom Grundwasser abhängige Biotope (insbesondere Quellen mit entsprechender Biozönose) sind und waren nicht absehbar.

Erhebliche Auswirkungen auf Gewässer, die durch Einleitungen von Regenwasser hervorgerufen werden können, sind durch das Vorhaben ebenfalls ausgeschlossen, da die Einleitungsmengen auf die aktuell geltenden wasserrechtlichen Anforderungen gedrosselt werden. Zudem wurde im Zuge der punktuellen Umgestaltung der noch aus alten Genehmigungen stammenden Einleitungsstelle eine funktionslos gewordene Sohlbefestigung entnommen.

Da der Umfang versiegelter Flächen verringert wurde, somit mehr Flächen zu einer Grundwasseranreicherung beitragen können, und die Einleitung von nicht behandlungspflichtigem Niederschlagswasser im Vergleich mit den gemäß der Genehmigungen aus den 90er Jahren zulässigen erheblich reduziert ist, kann bezogen auf diesen Zustand von einer tendenziellen Verbesserung für das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

Gegenüber dem rechtlich geforderten Zustand einer rekultivierten Fläche werden hingegen bis zur tatsächlichen Rekultivierung des Geländes erhebliche Verschlechterungen im Geltungsbereich und geringe Verschlechterungen im Umfeld (durch Teilversiegelung des Einzugsgebietes des Baches und Erhaltung einer Einleitungsstelle) eintreten.

Das Niederschlagswasser bleibt durch Direkteinleitung im natürlichen Wasserhaushalt.

4.3.5. Schutzgut Luft

In Hinblick auf die Belastung mit Luftschadstoffen sind im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld keine wesentlichen Veränderungen im Vergleich zum Zustand vor Aufnahme des Betriebs der Erstaufnahmeeinrichtung zu erwarten. Die einschlägigen Maximalwerte werden für alle relevanten Schadstoffe eingehalten. Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen im Plangebiet besteht nicht.

Gegenüber den nutzungs- und verkehrsbedingten Emissionen zu Zeiten des Kotel sowie den verkehrsbedingten Emissionen der Nutzung als Flüchtlingsunterkunft ist - unter Berücksichtigung der aufgrund der Insellage ohnehin unkritischen Rahmenbedingungen - von einer geringfügigen Verbesserung auszugehen.

Gegenüber dem rechtlich geforderten Zustand einer rekultivierten Fläche werden hingegen bis zur tatsächlichen Rekultivierung des Geländes deutliche Verschlechterungen eintreten.

4.3.6. Schutzgut Klima

Durch die Bebauung wird im Vergleich zur vormaligen Situation mit ihren umfangreichen versiegelten Flächen allenfalls eine geringfügige Verschiebung der geländeklimatischen Charakteristika bewirkt, wie sie mit jeder Bebauung grundsätzlich auftritt (zunehmendes Wärmespeichervermögen, Veränderung der Strömungsverhältnisse etc.). Es ist davon auszugehen, dass zwar vermehrt Charakteristika des Klimatotyps „Stadtrandklima“ auftreten, sich dieser Klimatotyp aber wegen der geringen Flächengröße nicht vollständig ausprägt, sondern wesentliche Merkmale des Freilandklimas erhalten bleiben. Der Klimatotyp Stadtrandklima darf als für Wohnzwecke gut geeignet gelten.

Klimatische oder lufthygienische Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind durch die bereits umgesetzte Planung nicht zu befürchten.

Gegenüber dem rechtlich geforderten Zustand einer rekultivierten Fläche werden hingegen bis zur tatsächlichen Rekultivierung des Geländes deutliche Verschlechterungen eintreten.

Die Beheizung der Einrichtung erfolgt über Pellets. Da Pellets aus dem nachwachsenden und damit CO₂-neutralen Rohstoff Holz bestehen, kann deren Klimabilanz günstiger ausfallen als bei fossilen Brennstoffen. Die Menge an CO₂, die bei der Verbrennung freigesetzt wird, entspricht genau der Menge CO₂, die beim Wachstum des Holzes in dieses eingebunden wurde.

Die Pelletheizung trägt zur Einsparung fossiler Brennstoffe bei und vermindert den CO₂-Ausstoß.

4.3.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Das Ortsbild hat sich durch die Errichtung der Erstaufnahmeeinrichtung deutlich verändert, da die vormals weitgehend offene, durch die versiegelte Flächen und Ruderalbewuchs gekennzeichnete Struktur wieder durch eine raumgreifende Bebauung ersetzt wurde, die in ihrem flächenmäßigen Umfang wie auch in der Höhe der Bebauung zu Zeiten der Nutzung

als „Großkuhhof“ entspricht. In diesem Zusammenhang wurden aber auch die von starken Bauschäden gekennzeichneten Bestandsgebäude beseitigt.

Das Landschaftsbild hat hingegen nur eine geringe Veränderung erfahren, da die Flächen weiterhin bzw. zunehmend durch Gehölzbestände und die natürlichen topographischen Gegebenheiten sichtverschattet bzw. landschaftlich eingebunden sind.

Mit der Realisierung des Vorhabens wurden die für die Naherholung unmittelbar bzw. mittelbar (als Kulisse) genutzten Flächen nicht wesentlich verändert. Die für die Naherholung bedeutsamen Wegebeziehungen blieben erhalten.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag empfiehlt folgende Minderungsmaßnahme, die auch bereits in der Baugenehmigung und den Befreiungsbescheiden nach § 67 BNatSchG verankert ist und die als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen ist:

Um eine Belastung des Landschaftsraumes am westlich angrenzenden Bach zu vermeiden, ist die dort vorhandene Zaunanlage zu erhalten bzw. erforderlichenfalls durch einen neuen Zaun zu ersetzen, der oberhalb der Böschungsoberkante vorzusehen ist und keinen für die zukünftigen Bewohner geöffneten Durchlass (Tor etc.) aufweist.

Gegenüber dem rechtlich geforderten Zustand einer rekultivierten Fläche werden hingegen bis zur tatsächlichen Rekultivierung des Geländes Verschlechterungen eintreten.

4.3.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Erhebliche Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

4.4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsvarianten

Vor dem Hintergrund der stetig steigenden Asylbewerberzahlen wurde die Essener Verwaltung beauftragt, den städtischen Flächenbestand dahingehend zu prüfen, ob und inwieweit dieser für die Errichtung von Übergangwohnheimen geeignet ist. Diese Prüfung erfolgte unter der Maßgabe, dass neue Standorte im Siedlungszusammenhang stehen. Auf Grundlage der als geeignet befundenen Flächen hat die Verwaltung dem Rat der Stadt einen Vorschlag für die Errichtung neuer Übergangwohnheime vorgelegt. Da der Stadt Essen nur eine begrenzte Zahl an Flächen für die Unterbringung von Asylbewerbern zur Verfügung steht, konnte das Ziel einer gleichmäßigen Verteilung der Asylbewerber auf das Stadtgebiet nicht erreicht werden.

Der Rat hat daher in seiner Sitzung am 26.02.2014 die Verwaltung beauftragt, darüber hinaus auch Flächen außerhalb von Siedlungsbereichen zu prüfen. Neben den bereits 40 Flächen im Siedlungszusammenhang wurden weitere 27 Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs gefunden, die planungsrechtlich genehmigungsfähig sein können (befristet und unbefristet).

Bei der weitergehenden Prüfung wurden folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Wirtschaftlichkeit
- Soziale Kriterien
- Umwelt / Landschaftsschutz / Eignung des Grundstücks für eine Bebauung
- Gleichmäßige Verteilung über das Stadtgebiet.

Die Standortsuche für die Erstaufnahmeeinrichtung baute auf der Standortsuche für die Unterkünfte für Asylbewerber auf. Die dort ausgewählten Standorte wurden zunächst daraufhin untersucht, ob sie sich von der Flächengröße her für eine Erstaufnahmeeinrichtung eignen.

Dieses Kriterium erfüllten auf Essener Stadtgebiet nur zwei Standorte (Wallneyer Str. und Overhammshof).

Der Rat hat sich zwischenzeitlich für die besser geeignete Fläche „Hammer Straße / Overhammshof“ (ehem. Kutel) entschieden. Die ausgewählte Fläche ist in der Vergangenheit bereits intensiv durch einen Molkereibetrieb und anschließend als Asylstandort genutzt worden. Die Fläche verfügt über die entsprechende Größe von ca. 40.000 qm sowie entsprechende Infrastruktur. Sie wurde nicht rekultiviert und ist daher fast vollständig versiegelt.

Bei der Alternativenprüfung wurden neben anderen o. g. Kriterien die verschiedenen Umweltaspekte und -auswirkungen betrachtet. Hierbei wurde auf die Umweltprüfung des wirksamen RFNP mit der Einzelflächenprüfung „Wallneyer Str.“ zurückgegriffen und der aktuellen Umweltprüfung zum Änderungsverfahren „Hammer Straße / Overhammshof (Erstaufnahmeeinrichtung)“ gegenübergestellt.

Gegenüber dem Standort „Overhammshof“ handelt es sich bei dem Standort „Wallneyer Straße“ um unversiegelte Flächen mit naturnahen Böden, die eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit aufweisen und landwirtschaftlich genutzt werden. Des Weiteren handelt es sich um einen wassersensiblen Bereich (Quellgebiete angrenzend), der zudem Bedeutung für die Grundwasserneubildung hat (Recharge-Gebiet).

Für die Fläche „Wallneyer Straße“ wäre eine Artenschutzrechtliche Prüfung aufgrund des wahrscheinlichen Vorkommens planungsrelevanter Arten erforderlich, während für die weitgehend versiegelte Fläche „Overhammshof“ nach der durchgeführten Artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe 1 sich keine Hinweise auf das Vorkommen auf planungsrelevante Arten ergaben. Die Fläche „Wallneyer Straße“ liegt in einem bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich; sie ist Teil eines wertvollen Erholungsraums mit weiten Sichtbeziehungen.

Wenn auch der RFNP in der wirksamen Fassung den Standort „Wallneyer Straße“ als SO-Fläche, ASB darstellt, so handelt es sich faktisch um Freiraum, wobei die damalige Umweltprüfung zum RFNP bei Realisierung der Überplanung erhebliche Umweltauswirkungen attestiert. Nach dem gegenüberstellenden Vergleich der beiden Standorte war für eine Realisierung dem Standort „Hammer Straße / Overhammshof“ aufgrund der geringeren erheblichen Umweltauswirkungen Vorrang einzuräumen.

5. Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Der Umweltprüfung liegen die in Kapitel VI.2.2 verzeichneten Gutachten zugrunde, die jeweils auf Grundlage aktueller fachlicher Anforderungen erstellt und durch die jeweils zuständigen Fachämter geprüft wurden. Es wurden dazu die neuesten jeweils verfügbaren Datengrundlagen verwendet bzw. dort, wo die Datengrundlagen nicht hinreichend waren, ergänzende Erhebungen vorgenommen. Die Prognose-Modelle für immissionsökologische Fragestellungen sind in den diesbezüglichen Gutachten genauer erläutert. Unter Zugrundelegung der Aussagen in den verzeichneten Gutachten ergaben sich keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung der im Rahmen der Planung zu behandelnden Fragestellungen.

Für die einzelnen Schutzgüter sind im Rahmen der Fachgutachten die folgenden technischen Verfahren angewandt worden:

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Essener Modell; ADAM NOHL VALENTIN

Verwaltungsvorschrift Artenschutz (Rd. Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 13.04.2010)

Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben - Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010

Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung

Gemeinsamer Rd. Erl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr und des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport; Ministerialblatt NRW – Nr. 64 vom 02.11.2000

Schutzgut Boden

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung; Abfälle, Bodenbelastungen TR-LAGA

Schutzgut Luft und Klima

Technische Anleitung (TA) Luft; Klimaanalyse Stadt Essen
39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV)
Handbuch für Emissionsfaktoren des Straßenverkehrs (HBEFA, Hrsg. Umweltbundesamt)

Schutzgut Mensch
Technische Anleitung (TA) Lärm, DIN 18005; 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm-Schutzverordnung) BImSchV

6. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
Nach derzeitigem Kenntnisstand ist für kein Schutzgut ein Monitoring erforderlich.

7. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Langfristige planungsrechtliche Sicherung der befristet genehmigten Anlage einer zentralen Erstaufnahmeeinrichtung des Landes NRW für 800 Asylbewerber, Räumlichkeiten für eine Zentrale Ausländerbehörde (ZAB) und eine Außenstelle des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF)

Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch gegenüber künftigen Generationen in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege als zu berücksichtigende Belange genannt. Gemäß § 1a BauGB soll insbesondere mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Ebenso sind zu berücksichtigen die Ziele:

des Bundesnaturschutzgesetzes
des Bundes-Bodenschutzgesetzes
des Wasserhaushaltsgesetzes
des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes:

Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit als Standort eines landwirtschaftlichen Betriebes (Kutel), später als Flüchtlingsunterkunft genutzt. Es handelte sich vor der Errichtung der Erstaufnahmeeinrichtung um eine überwiegend versiegelte Fläche.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung	Die zu erwartende Verkehrslärmbelastung im Plangebiet und für die Umgebungsbebauung sowie die Gewerbelärmbelastung im Plangebiet und für die Umgebungsbebauung unterschreitet die zulässigen Orientierungswerte und Richtwerte gemäß TA Lärm. Der Wanderweg östlich des Plangebietes bleibt erhalten, eine Frei- und Erholungsfläche geht verloren. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft	Die Biotopstrukturen auf dem ehem. Kutel-Gelände wurden für die Errichtung der Erstaufnahmeeinrichtung nahezu vollständig beseitigt und durch neue Biotoptypen ersetzt. Sie wiesen nur geringen bis sehr geringen ökologischen Wert auf. Keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen. Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden durch externe Kompensationsmaßnahmen vollständig kompensiert, der forstrechtliche Ausgleich ist erfolgt. Gegenüber dem rechtlich geforderten Zustand einer rekultivierten Fläche werden bis zur tatsächlichen Rekultivierung des Geländes deutliche Verschlechterungen eintreten.
3. Schutzgut Boden	Die Einrichtung ist auf die ehem. überbaute Fläche des Kutel beschränkt. Es sind keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Boden zu erwarten. Gegenüber dem rechtlich geforderten Zustand einer rekultivierten Fläche werden hingegen dauerhaft erhebliche Verschlechterungen eintreten.
4. Schutzgut Wasser	Gedrosselte und verringerte Einleitung des Regenwassers in den westlich gelegenen Bachlauf. Verringerung versiegelter Flächen verbessert die Grundwasseranreicherung. Tendenzielle Verbesserung für das Schutzgut Wasser. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Gegenüber dem rechtlich geforderten Zustand einer rekultivierten Fläche werden dauerhaft erhebliche Verschlechterungen eintreten.
5. Schutzgut Luft	Lufthygienische Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Gegenüber dem rechtlich geforderten Zustand einer rekultivierten Fläche werden hingegen dauerhaft deutliche Verschlechterungen eintreten.
6. Schutzgut Klima	Klimatische Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Gegenüber dem rechtlich geforderten Zustand einer rekultivierten Fläche werden hingegen dauerhaft deutliche Verschlechterungen eintreten.
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Das Ortsbild hat sich deutlich verändert, das Landschaftsbild hat nur eine geringe Veränderung erfahren.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Erhebliche (und bei der Beurteilung der schutzbezogenen Beurteilung der Auswirkungen nicht berücksichtigte) Wechselwirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Die für die Erstaufnahmeeinrichtung erteilte befristete Baugenehmigung und landschaftsrechtliche Befreiung läuft nach 5 Jahren im Jahr 2020 aus. Die baulichen Anlagen werden abgerissen und die nach Aufgabe der Kutel Nutzung vereinbarte Rekultivierung wird durchgeführt.

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:

Standortvariante wurde untersucht. Im Ergebnis wurde dem Standort „Hammer Straße/ Overhammshof“ der Vorrang eingeräumt.

Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung:

Es traten keine grundsätzlichen Schwierigkeiten auf.

Maßnahmen zur Überwachung: Spezielle Maßnahmen zur Überwachung sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht vorgesehen.

IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Im Rahmen der sach- und fachgerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange sind die Ziele/Grundsätze der Planung und deren Erforderlichkeit im Sinne §§ 1 Abs. 3 ff BauGB darzulegen und in diese Abwägung einzustellen. Nachstehend werden diese planungs- und entscheidungserheblichen Aspekte, die insbesondere auch im Rahmen der Abwägung der vorgebrachten Anregungen aus den Beteiligungen nach §§ 3 und 4 BauGB zugrunde gelegen haben, zusammengefasst:

Städtebauliche Erforderlichkeit und Standortbegründung

Wie bereits in Kapitel II.1 Anlass dargelegt, war bereits im Jahr 2014 abzusehen, dass die Zahl der Asylsuchenden zunehmen würde und auch Essen mit einem steigenden Bedarf im Bereich der Unterbringung rechnen musste. Vor diesem Hintergrund musste die Stadt Essen Standorte für die Errichtung neuer Übergangwohnheime finden. Es gehört zu den Pflichtaufgaben der Stadt Essen, vom Land zugewiesene Flüchtlinge unterzubringen.

Die Standortsuche für die Erstaufnahmeeinrichtung baute auf der Standortsuche für die Unterkünfte für Asylbewerber auf.

Diese Prüfung erfolgte unter der Maßgabe, dass neue Standorte im Siedlungszusammenhang stehen. Auf Grundlage der als geeignet befundenen Flächen hat die Verwaltung dem Rat der Stadt einen Vorschlag für die Errichtung neuer Übergangwohnheime vorgelegt. Da der Stadt Essen nur eine begrenzte Zahl an Flächen für die Unterbringung von Asylbewerbern zur Verfügung steht, konnte das Ziel einer gleichmäßigen Verteilung der Asylbewerber auf das Stadtgebiet nicht erreicht werden.

Der Rat hat daher in seiner Sitzung am 26.02.2014 die Verwaltung beauftragt, darüber hinaus auch Flächen außerhalb von Siedlungsbereichen zu prüfen. Neben den bereits 40 Flächen im Siedlungszusammenhang wurden weitere 27 Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs gefunden, die planungsrechtlich genehmigungsfähig sein können (befristet und unbefristet).

Bei der weitergehenden Prüfung wurden folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Wirtschaftlichkeit
- Soziale Kriterien
- Umwelt / Landschaftsschutz / Eignung des Grundstücks für eine Bebauung
- Gleichmäßige Verteilung über das Stadtgebiet.

Die ausgewählten Standorte wurden zunächst daraufhin untersucht, ob sie sich von der Flächengröße her für eine Erstaufnahmeeinrichtung eignen.

Dieses Kriterium erfüllten auf Essener Stadtgebiet nur zwei Standorte (Wallneyer Str. und Overhammshof).

Der Rat hat sich für die besser geeignete Fläche „Hammer Straße / Overhammshof“ (ehem. Kutel) entschieden. Die ausgewählte Fläche ist in der Vergangenheit bereits intensiv durch einen Molkereibetrieb und anschließend als Asylstandort genutzt worden. Die Fläche verfügt über die entsprechende Größe von ca. 40.000 qm sowie entsprechende Infrastruktur. Nach dem im Kapitel VIII. 4.4 ausführlich dargelegten gegenüberstellenden Vergleich der beiden Standorte war für eine Realisierung dem Standort „Hammer Straße / Overhammshof“ aufgrund der geringeren erheblichen Umweltauswirkungen Vorrang einzuräumen.

Bauplanungsrechtliche Aspekte

Der Standort „Hammer Straße/ Overhammshof“ war von 1969 bis 1990 mit baulichen Anlagen eines landwirtschaftlichen Betriebes („Kutel“) genutzt worden.

Nach Aufgabe der Molkerei waren die Gebäude bis auf zwei Verwaltungsgebäude bis zur Geländeoberkante zurückgebaut worden, sämtliche Fundamente blieben aber vorhanden. Mit der Genehmigung zum Bau des Kutels war verpflichtend ein Rückbau und eine Rekultivierung nach Aufgabe der Nutzung geregelt worden, die aber nicht umgesetzt wurde.

Stattdessen wurde der Standort von 1990 bis 2004 als Unterkunft für ca. 700 Roma in Containern genutzt. Aus dem Baugenehmigungsverfahren zur Flüchtlingsunterkunft liegt eine Rückbauverpflichtung für die baulichen Anlagen vor.

Im Jahr 2005 wurden die Container abgeräumt, ein Abriss der verbliebenden Bestandsgebäude des Kutel sowie die Entsiegelung der Flächen unterblieben.

Es handelte sich also zum Zeitpunkt der Standortentscheidung um eine über mehrere Jahrzehnte als weitgehend versiegelte Fläche, die eine Einzellage innerhalb von landwirtschaftlich genutzten Bereichen aufweist.

Aufgrund des enormen Drucks möglichst schnell die Flüchtlinge zentral aufzunehmen war es notwendig eine möglichst kurzfristige Realisierung der Erstaufnahmeeinrichtung zu gewährleisten. Zudem sollte die Anlage des Landes NRW Modellcharakter erhalten und für einen Zeitraum von 25 Jahren vorgehalten werden. Ein entsprechender Mietvertrag zwischen der Stadt Essen und dem Land NRW ist abgeschlossen.

Vor diesem Hintergrund wurde ein entsprechendes Bauantragsverfahren Anfang 2015 eingeleitet und im Juli 2015 die Baugenehmigung gemäß § 35 (2) BauGB auf zunächst 5 Jahre befristet erteilt. Für die geplante Nutzungsdauer der Anlage von 25 Jahren ist jedoch entsprechendes Baurecht gemäß § 30 BauGB zu schaffen.

Ziel des Aufstellungsverfahrens ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nutzung des Grundstücks des früheren Kutel-Hofes als zentrale Erstaufnahmeeinrichtung des Landes NRW für eine geplante Nutzungsdauer von insgesamt 25 Jahren ab Inbetriebnahme bzw. für die verbleibende Nutzungsdauer nach Ablauf der befristeten Genehmigung von 5 Jahren.

Darin liegt nun auch die Besonderheit, dass das Bebauungsplanaufstellungsverfahren parallel zu der befristeten Baugenehmigung bzw. zur Umsetzung und Betrieb des Bauvorhabens Erstaufnahmeeinrichtung durchgeführt und erst deutlich nach Abschluss der Errichtung der Anlage Rechtskraft erlangen wird.

Rückbau- und Rekultivierungsverpflichtung und Kompensation

Eine wesentliche Prämisse, aber auch Anforderung der baurechtlichen Verfahren ist, dass eine Rückbau-/Rekultivierungsverpflichtung für alle Anlagen vorliegt, die bislang nur in kleinen Teilen umgesetzt wurde.

Diese Verpflichtungen sind in der notwendigen landschaftsplanerischen Befreiung gemäß § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für die befristete Baugenehmigung (für 5 Jahre) unter Nebenbestimmungen aufgeführt und konkretisiert worden.

Bei der anstehenden erneuten Baugenehmigung sind diese Rückbau- und Rekultivierungsmaßnahmen zu beantragen und als Auflage in der Baugenehmigung aufzunehmen.

Ein entsprechender Hinweis an die Baugenehmigungsbehörde ist im Rechtsplanentwurf aufgenommen worden.

Darüber hinaus wird zur Sicherung der zeitlichen Befristung des Vorhabens und der baulichen Nutzung der Fläche der erneute Bauantrag ebenfalls befristet für die Restnutzungsdauer bis zum 31.12. 2040.

Im Hinblick auf die anzuwendende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im Rahmen der erteilten befristeten Baugenehmigung wie auch bei dem in Rede stehenden Bebauungsplanverfahren auch dieser „Rechtsstatus“ der Flächen zugrunde gelegt worden.

Der eigentliche „Rechtsstatus“ und „ökologische“ Ausgangszustand der Fläche ist der gemäß Bauschein von 1968 und späterer landschaftsrechtlicher Genehmigungen geforderte rekultivierte Zustand, es handelt sich dabei um „Grünlandfläche auf einem bereits massiv veränderten Standort“.

Der notwendig Kompensationsbedarf (100 % Ausgleich) und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind vor diesem Hintergrund mit den entsprechenden einschlägigen Verfahren ermittelt und festgelegt worden (siehe Umweltbericht).

Mit den vorgenannten Vorgehen und Maßnahmen ist die notwendige Selbstbindung der Gemeinde und eine im Sinne der sachgerechten Abwägung und Konfliktbewältigung (nach-) vollziehbare Abschichtung in nachgeordnete Verfahren gegeben.

Die Möglichkeit im Rahmen der Bauleitplanverfahren (B-Plan und RFNP-Änderung) die Befristung der baulichen Nutzung durch eine Befristete Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB zu regeln, ist aufgrund der Anwendungsvoraussetzung nicht gegeben.

Entsprechend der Kommentierungen und der Ausführungen des seinerzeitigen Regierungsentwurfs besteht der Zweck des § 9 Abs. 2 BauGB nicht darin die generelle Möglichkeit zu eröffnen, die durch Festsetzungen in Bebauungsplänen grundsätzlich geschaffenen bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Genehmigung von Vorhaben befristet zu können, etwa im Sinne eines allgemein anwendbaren „Baurechts auf Zeit“.

„Befristet werden kann nur das sich aus einzelnen Festsetzungen ergebende Recht zur Nutzung von Grundstücken, nicht der Bebauungsplan als solcher (Söfker in EZBK § 9 Rn. 240b f.). Dies ergibt sich aus dem Wortlaut des Abs. 2, der in S. 1 auf die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen und Anlagen abstellt.“

(Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt BauGB § 9 Rn. 168, beck-online)

Dieses Zitat aus der Kommentierung und das Entwicklungsgebot entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB lassen eine bauleitplanerische Lösung der Befristung der Erstaufnahmeeinrichtung nicht zu.

X. Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Essen. Folglich werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

XI. Entwicklung aus dem RFNP

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde ein Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes (RFNP) durchgeführt. Nach der Änderung stellt der regionalplanerische Teil des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) den Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) für zweckgebundene Nutzungen“ dar. Auf Ebene des Flächennutzungsplans stellt der geänderte RFNP den Planbereich als „Sonderbaufläche, Sondergebiet, Erstaufnahmeeinrichtung“ dar. Die Änderung wurde bereits genehmigt und rechtswirksam, sodass der in Rede stehende Bebauungsplanentwurf aus den Darstellungen des RFNP entwickelt werden kann.

XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Für das Planungsgebiet bestehen keine rechtsverbindlichen Festsetzungen durch Bebauungspläne.

XIII. Kosten und Finanzierung

Für die Planung entstehen keine Kosten. Die Kosten der Umsetzung werden refinanziert und sind in einem Mietvertrag zwischen der Stadt Essen und dem Land Nordrhein-Westfalen geregelt.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich
6B-Planen

Ronald Graf
Amtsleiter

Hans-Jürgen Best
Stadtdirektor
Geschäftsbereichsvorstand