

Bebauungsplan Nr. 21/18 **„Bäuminghausstraße / Hövelstraße“**

Stadtbezirk: V
Stadtteil: Altenessen-Süd

Zusammenfassende Erklärung

vom: 20.01.2022

Rechtsgrundlage: §10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



Inhalt:	
I. Ziel des Bebauungsplanes	3
II. Verfahrensablauf	5
1. Öffentlichkeitsbeteiligung	5
1.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	5
1.2. Öffentliche Auslegung	7
2. Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB	8
2.1. Frühzeitige Beteiligung	8
2.2. Beteiligung parallel zur öffentlichen Auslegung	9
2.3. Sonstige Stellungnahmen	11
2.4. Erneute beschränkte Beteiligung berührter Behörden und sonstiger TÖB	11
3. Umweltprüfung	12
3.1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung	12
3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft	22
3.3. Schutzgut Boden	24
3.4. Schutzgut Wasser	24
3.5. Schutzgut Luft	25
3.6. Schutzgut Klima	25
3.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter	25
3.8. Fazit	26
III. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	27
IV. Beschluss und Rechtskraft	32

I. Ziel des Bebauungsplanes

Die Stadt Essen verfolgt grundsätzlich das allgemein geltende Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Bei dieser städtebaulichen Leitidee wird mit Vorrang die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung betrieben. Grund dafür liegt u. a. darin, dass verschiedene Infrastruktureinrichtungen im Innenbereich der Stadt bereits vorhanden sind. Die weitgehend integrierte Lage des Plangebietes und die Möglichkeit einer Anbindung an die vorhandene Infrastruktur bilden gute Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes zu einem Wohngebiet im Innenbereich.

Im Vordergrund des Wettbewerbs stand die Entwicklung eines autofreien und nachhaltigen Wohnstandorts in serieller/modularer Bauweise. Unter dieser Prämisse sollte ein Quartier für unterschiedliche Ziel- und Einkommensgruppen mit einem Anteil von öffentlich gefördertem Wohnungsbau errichtet und Wohnformen u. a. für ältere Menschen, Singles, Alleinerziehende und Studierende geschaffen werden.

Mit der geplanten Folgenutzung und Nachverdichtung des derzeit brachliegenden Baggerübungsfläche unterstützt der Bebauungsplan die Handlungsziele Innenentwicklung und Ressourcenschonung.

Anlässlich des "Konzeptes zur Förderung des Wohnungsbaus", welches der Rat der Stadt Essen im Jahr 2016 beschlossen hat, ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes in angemessenem Umfang öffentlich geförderter Wohnungsbau gemäß der Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes (WFB NRW) zu realisieren.

Unter Beachtung dieses Grundsatzes der einzelfallbezogenen Prüfung ist darauf zu achten, dass insbesondere die Abhängigkeit der Größe des Bebauungsplangebietes, die beabsichtigte Bebauung (z.B. Geschosswohnungsbau oder Einfamilienhäuser) und die geforderte soziale Infrastruktur (wie z.B. Kindergärten oder Grundschulen) berücksichtigt werden.

Als Orientierungsmaßstab sollte hierbei grundsätzlich ein Anteil von 30 Prozent der Gesamtwohnfläche im Bereich des Geschosswohnungsbaus als öffentlich geförderte Mietwohnungen zugrunde gelegt werden sowie eine Durchmischung der Wohnungen im Plangebiet erfolgen. Ausgenommen ist lediglich der Bereich der Eigentumswohnungen im ersten Gebäude im Eingangsbereich des Plangebietes.

Folgende Ziele werden mit der Planung verfolgt:

- Angebot von Wohnraum im Geschosswohnungsbau in Essen-Altenessen-Süd in einer wirtschaftlich umsetzbaren Größenordnung von ca. 400-430 Wohneinheiten mit verschiedenen Wohnungsgrößen.
- Schaffung eines differenzierten und variablen Wohnangebotes für unterschiedliche Nutzergruppen (u. a. Senioren, Studenten) in Form von frei finanziertem Mietwohnungsbau, öffentlich gefördertem Wohnungsbau sowie Eigentumswohnungsbau.
- Entwicklung eines autofreien und nachhaltigen Wohngebiets in serieller/modularer Bauweise mit zusätzlichen bewohnerbezogenen Nutzungen.

- Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Eingangsbereich des Plangebiets überwiegend in einer zu errichtenden Gemeinschaftshochgarage sowie in einer Tiefgarage.
- Verkehrliche Anbindung des Quartiers an die Bäuminghausstraße und die Straße Am Lichtbogen im Gewerbegebiet M1.

II. Verfahrensablauf

1. Öffentlichkeitsbeteiligung

1.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) hat am 07.06.2018 nach vorheriger Anhörung der Bezirksvertretung V am 29.05.2018 einstimmig beschlossen, dass für den Bebauungsplan Nr. 21/18 „Bäuminghausstraße/Hövelstraße“ eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist.

Um die Bevölkerung auf die Ausstellung der Planunterlagen, Beratungsmöglichkeiten und die öffentliche Diskussion aufmerksam zu machen, wurden in der Nähe des Verfahrensbereiches an geeigneten Stellen Plakate aufgehängt, Faltblätter verteilt und die örtliche Presse wurde um diesbezügliche Veröffentlichung gebeten. Zudem wurde der Planungsinhalt im Internet auf den Seiten der Stadt Essen veröffentlicht.

Die Ausstellung der Planung erfolgte in der Zeit vom 18.06.2018 bis zum 02.07.2018 im Eingangsbereich der Hövelschule, Hövelstraße 49–51, jeweils montags bis freitags von 8.00 bis 18.00 Uhr sowie im Amt für Stadtplanung und Bauordnung im Deutschlandhaus, Lindenallee 10, zu den üblichen Öffnungszeiten.

Ein Mitarbeiter des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung sowie ein Vertreter des mit der Bauleitplanung beauftragten Planungsbüros haben am 21.06.2018 von 09.00 bis 12.00 Uhr und am 26.06.2018 von 15.00 bis 18.00 Uhr die Pläne am Ausstellungsort (Eingangsbereich der Hövelschule, Hövelstraße 49–51) erläutert. Insgesamt zwei interessierte Bürger informierten sich an den Erläuterungsterminen.

Die öffentliche Diskussion fand am 28.06.2018 um 19.00 Uhr im Foyer des Paul-Humburg-Gemeindehauses, Hövelstraße 71, statt. Es nahmen fünf interessierte Bürger teil.

Die abgegebenen Stellungnahmen bezogen sich vornehmlich auf die folgenden Anregungen:

Themenbereich Verkehr

- Wird die Bäuminghausstraße den Verkehr während der Bauphase beziehungsweise nach Realisierung der Planung aufnehmen können?
- Werden Fußgänger den Weg von der Straße Am Lichtbogen zur Bäuminghausstraße beziehungsweise entlang der Westseite des Plangebiets weiterhin nutzen können?
- Soll die Zufahrt zum Plangebiet während der Bauphase über die Bäuminghausstraße mit ihrer Engstelle zwischen den Gebäuden mit den Hausnummern 150 und 151 erfolgen? Dies ist aus Platzmangel nicht möglich.
- Wohin soll der Verkehr aus dem Plangebiet nach Realisierung der Planung abfließen?
- Werden für das geplante Gewerbe am Auftaktplatz im Plangebiet Stellplätze vorgehalten? Das geplante Parkhaus könnte dafür fußläufig zu weit entfernt gelegen sein.

Themenbereich Entwässerung

- Ist im Plangebiet die Versickerung von Niederschlagswasser geplant?
- In welche Richtung erfolgt die Entwässerung des Plangebiets?
- Wie wird sichergestellt, dass es durch die Realisierung der Planung nicht zu einer Verstärkung der bereits heute auftretenden Überflutungen bei Starkregen des Fuß- und Radweges zur Hövelstraße im Nordosten des Plangebietes sowie der Keller der umliegenden Wohnbebauung kommt?

Themenbereich Parkhaus

- Das geplante Parkhaus im Westen des Plangebietes wird sich städtebaulich zu massiv darstellen und zu eng an der geplanten Wohnbebauung liegen
- Das geplante Parkhaus wird zu hohe Lärmimmissionen bei den Bewohnern der geplanten Wohnbebauung erzeugen
- Das geplante Parkhaus wird auch das Wohnumfeld der geplanten Wohnbebauung optisch beeinträchtigen
- Das geplante Parkhaus ist aus Lärmschutzsicht nicht erforderlich, weil die bestehenden Betriebe im Gewerbegebiet M1 nur geringe Lärmemissionen erzeugen
- Das geplante Parkhaus im Westen des Plangebiets ist aus Lärmschutzsicht nicht erforderlich, weil die bestehenden Betriebe im Gewerbegebiet M1 nur geringe Lärmemissionen erzeugen.
- Welche Kapazität wird das geplante Parkhaus erhalten?
- Das geplante Parkhaus wird sich städtebaulich zu massiv darstellen.
- Für Fahrzeuge, die im geplanten Parkhaus abgestellt werden, wird eine hohe Diebstahlgefahr bestehen, weil dort keine Aufsicht erfolgt.
- Warum wird das geplante Parkhaus nicht über lediglich zwei Drittel oder die Hälfte der Länge und dafür sechs- statt dreigeschossig, also mit derselben Kapazität, dafür jedoch einer geringeren städtebaulichen Barrierewirkung, ausgeführt?
- Die freie Fläche des Parkhauses könnte als Wall angelegt und mit Bäumen als Lärmschutz bepflanzt werden.

Themenbereich Bestandsbauwerke

- Wird die Bruchsteinmauer an der Fuß- und Radweganbindung im Nordosten des Plangebiets zur Hövelstraße erhalten?
- Werden die Überführungen der ehemaligen Eisenbahnstrecke entlang des geplanten Grünzugs Zangenstraße erhalten?
- Erfolgt im Zuge der Realisierung der Planung eine Sanierung der vorhandenen Bruchsteinmauer an der Fuß- und Radweganbindung im Nordosten des Plangebiets zur Hövelstraße, sodass der derzeitige Bauzaun entfernt wird?
- Wird der vergitterte ehemalige Bergwerksschacht zwischen den Unterführungen des Fuß- und Radweges zur Hövelstraße im Nordosten des Plangebiets in der Planung berücksichtigt?
- Bleibt die Landmarke mit Blick nach Bottrop am Fußweg nordwestlich des Plangebiets erhalten?

Themenbereich städte- und hochbauliche Konzeption

- Warum ist eine Unterkellerung der Gebäude gemäß städte- und hochbaulicher Konzeption nicht geplant?

- Warum sind die Gebäude nahezu ausschließlich mit innenliegenden Badezimmern und Küchen geplant?

Themenbereich Umwelt

- Wird die im vergitterten ehemaligen Bergwerksschacht zwischen den Unterführungen des Fuß- und Radwegs zur Hövelstraße im Nordosten des Plangebiets lebende Fledermauspopulation in der Planung berücksichtigt?
- Wird, angesichts der derzeitigen Darstellung des Plangebiets im Regionalen Flächennutzungsplan als Grünfläche, bei der Realisierung der Planung ein Grünausgleich geschaffen?

Themenbereich Grünzug Zangenstraße

- Was ist der Grünzug Zangenstraße und in welchem Zeitraum ist seine Realisierung geplant?
- Wie wird ein ordentliches und sauberes Erscheinungsbild des geplanten Grünzugs Zangenstraße sichergestellt werden?
- Für die umliegende Wohnbebauung und die angrenzenden Kleingärten besteht durch die Realisierung des geplanten Grünzugs Zangenstraße eine erhöhte Diebstahlgefahr, weil neben dem bestehenden Fuß- und Radweg zur Hövelstraße im Nordosten des Plangebiets ein weiterer Fluchtweg geschaffen wird.

Themenbereich Sonstiges

- Werden die Kleingärten südlich des Plangebiets im Zuge des Ausbaus des Grünzugs Zangenstraße beseitigt?
- Wie lange wird die Bauphase für das Plangebiet veranschlagt?
- Besteht die Gefahr von Kampfmittelfunden im Plangebiet?
- Werden für die geplante Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet ausreichend Betreuungsplätze für Kinder geschaffen?

1.2. Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen hat in seiner Sitzung vom 06.05.2021 nach vorheriger Anhörung der Bezirksvertretung V in ihrer Sitzung vom 26.04.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 21/18 „Bäuminghausstraße/Hövelstraße“ mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht, den Gutachten und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufzustellen und öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 20/2021 vom 21.05.2021 sowie in der örtlichen Presse ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 01.06.2021 bis 02.07.2021. Die Planunterlagen konnten während der allgemein üblichen Dienstzeiten im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Lindenallee 10, 45121 Essen, eingesehen werden. Darüber hinaus wurden die Planunterlagen im Internet unter www.essen.de/stadtplanung veröffentlicht.

Während der Auslegung war der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Erörterung der Planung gegeben. Mit den abgegebenen Stellungnahmen wurden folgende wesentliche Anregungen vorgebracht:

Themenbereich Verkehr

- Eine Zufahrt über das Gewerbegebiet wäre die weit bessere Variante gewesen, da hier kaum Anwohner vorhanden sind.

Themenbereich Umwelt

- Es gibt ohnehin sehr wenig Grün in der Gegend; die Aufheizung der Stadt wird weiter betrieben

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB

2.1. Frühzeitige Beteiligung

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Interessen durch die Planung berührt werden könnten, mit Schreiben vom 25.06.2020 um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende wesentliche Anregungen vorgebracht:

- Dem Grundsatz der Raumordnung unter Punkt 8.2-3 des LEP NRW folgend, sollen die dem Wohnen dienenden Baugebiete einen Abstand von mindestens 400 m zu rechtlich gesicherten Trassen von Höchstspannungsfreileitungen (220-kV oder mehr) einhalten, schrieb die Amprion GmbH.
- Gemäß dem Abstandserlass NRW solle ein aus Immissionsschutzgründen festgelegter Schutzabstand zu Anlagen zur elektrischen Energieweiterleitung oder Nachrichtenübertragung von mindestens 40 m eingehalten werden.
- Seitens der Amprion GmbH wird demnach angeregt, die geplante Ausweisung eines Wohngebietes im direkten Umfeld der Höchstspannungsfreileitung noch einmal auf Modifizierungsmöglichkeiten hin zu überprüfen.
- Die Bezirksregierung Arnsberg informierte, dass die Bebauungsplanfläche über auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen sowie der thyssenkrupp Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH, Kaiser-Wilhelm-Str. 100 in 47166 Duisburg liegt. Außerdem liege die Planfläche über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“ im Eigentum der MAN SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH, Sterkrader Venn 2 in 46145 Oberhausen.
- Ferner sei im Bereich der Entgasungseinrichtung möglicherweise ein Anfahrtschutz als Sicherungsmaßnahme notwendig. Grundsätzlich ist von einer Bebauung des Schachtkopfes abzusehen. Jede bauliche Veränderung und Nutzungsänderung in den Schachtschutzbereichen bedarf der Genehmigung des Bergwerkseigentümers, hier der thyssenkrupp Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH, Kaiser-Wilhelm-Straße 100 in 47166 Duisburg.
- Seitens der Bezirksregierung Düsseldorf wurden Bedenken geäußert, ob die Immissionsrichtwerte gemäß Nr. 6.1 d) und e) TA Lärm für allgemeines und reines Wohngebiet für das geplante Neubaugebiet im Hinblick auf die Emissionen der REMEX Recycling GmbH eingehalten werden können. Darüber

- hinaus könne nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Beschwerden hinsichtlich Staub und Lärm in der Nachbarschaft kommen kann.
- Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf wurde darauf hingewiesen, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe liefern. Es wurde empfohlen eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte durchzuführen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, seien diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Würden Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. erfolgen, wurde eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
 - Es wurde darauf hingewiesen, dass aus Sicht des Deutschen Wetterdienstes die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima zu berücksichtigen seien. Das Vorhaben sei so zu gestalten, dass erhebliche ungünstige Auswirkungen auf das Klima und das Lokalklima vermieden würden. Zusätzlich sei bei dem Vorhaben im Sinne des Baugesetzbuches den Aspekten des Klimaschutzes und denen der Anpassung an den Klimawandel Rechnung zu tragen.
 - Die Emschergenossenschaft weist darauf hin, dass sofern die Versickerung von Niederschlagswasser ausgeschlossen werde, aufgrund der erheblichen Größe des Gebiets und der vorgesehenen intensiven Nutzung alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden sollten, über entsprechende Festsetzungen den Abfluss von Niederschlag zu minimieren und zu retendieren und das Baugebiet selber im Trennsystem entwässert werden sollte, um eine spätere Umstellung der öffentlichen Kanalisation auf eine bis an den geeigneten Vorfluter reichende getrennte Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser zu ermöglichen.
 - Die Industrie- und Handelskammer mahnt an, dass die gewerblichen Tätigkeiten angrenzender Unternehmen durch die vorgelegte Planung und deren anschließende Realisierung grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden dürften. Der Verlust gewerblicher Potentialflächen solle an anderer Stelle im Stadtgebiet ausgeglichen werden, um dem bestehenden Mangel an Gewerbeflächen in Essen zu begegnen.
 - Seitens der Stadtwerke Essen AG wurden mehrere technische Detailpunkte zur Entwässerungsplanung angemerkt. Zudem sei zur Sicherung des RRK DN 2400 ein Schutzstreifen von insgesamt 15 m Breite vorzusehen.
 - Seitens der STEAG GmbH wurde auf im Plangebiet verlaufende Fernwärmeleitungen der STEAG Fernwärme GmbH hingewiesen.

2.2. Beteiligung parallel zur öffentlichen Auslegung

Gemäß § 4 Abs.2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Interessen durch die Planung berührt werden könnten, mit Schreiben vom 11.05.2021 um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende wesentliche neue Anregungen vorgebracht:

- Die Amprion GmbH weist darauf hin, dass in einem Abstand von weniger als 200 m (Zone II) zur Trassenachse Geräuschmissionen bei ungünstigen Witterungsverhältnissen wie insb. Regen und Mitwind noch als störend

- wahrgenommen werden können und empfiehlt daher per textlicher Festsetzung die Ausrichtung schutzwürdiger Räume, insbesondere Schlafräume in Richtung der Höchstspannungsfreileitung zu vermeiden.
- Seitens der Bezirksregierung Düsseldorf wird darauf hingewiesen, dass nicht ausgeschlossen werden könne, dass es zu Beschwerden hinsichtlich Staubemissionen seitens des Betriebes RMEX GmbH in der Nachbarschaft kommen könne. Eine direkte Angrenzung von Gewerbe- und Wohngebieten werde als problematisch erachtet.
 - Die Naturschutzverbände BUND Essen und NABU Ruhr erhoben insbesondere die nachfolgenden Forderungen bzw. gaben folgende Empfehlungen:
 - Integration des Spielplatzes in die Bebauung
 - Mindestschichtstärke der Dachbegrünung von 12 cm; Reduzierung der Ausnahmen für technische Aufbauten und Photovoltaik von 30 % auf 15 %, die für Dachterrassen um weitere 15 % überschritten werden darf; Verwendung von Dachbegrünungssystemen, die unter Photovoltaikanlagen eingebaut werden können
 - Tiefgarage und Dach des Parkhauses mind. 50 cm andecken, damit Gehölzanpflanzungen möglich sind
 - Festsetzung der Pflanzung von mindestens 12 Alleebäumen in den Zufahrten und Prüfung der Anlage von Rigolen (Wasserversorgung der Bäume)
 - Anlage von Zisternen zur Wasserrückhaltung
 - Entwässerung im Mischsystem (eventuell alternativ zur Wasserspeicherung in Rigolen und Zisternen)
 - Verwendung von standortgerechten, heimischen Gehölzarten
 - Prüfung der Variante "verkürztes Parkhaus mit Ergänzung bepflanzter Erdwall"
 - Entfall der beiden Wendehämmer im Nordosten mit ihren Zuwegungen
 - Erweiterung des Grünzugs Zangenstraße in das Baugebiet hinein
 - ASP der Stufe 2 für Kreuzkröte, Flussregenpfeifer, Heidelerche und Baumpieper, insbesondere Prüfung auf vorhandene Fortpflanzungsstätten; alternativ Worst-Case-Betrachtung mit der Schaffung tatsächlichen Ausgleichs
 - Förderung von gebäudebewohnenden Arten durch entsprechende Einbauten und naturnaher Gestaltung der Freiflächen
 - Neuberechnung der Kompensation unter Berücksichtigung der tatsächlichen Wertigkeit der Sukzessionsflächen
 - Erläuterung der Rechtsgrundlage für die vorgezogene Rodung des Gehölzbestandes auf der nördlichen Böschung
 - Eröffnung einer Perspektive für den faktischen Waldausgleich (Potential Ersatzflächenpool)
 - Sonstiges
 - Wo möglich Fassadenbegrünung, ansonsten helle Fassadengestaltung
 - Qualifizierung des Bedarfsnachweises: u. a. Erstellung von Baulücken- und Leerstandskataster
 - Prüfung, ob durch die Riegelform Parkhaus die Gefahr der unzulässigen Erhöhung von Luftschadstoffen gegeben ist

- Die Emschergenossenschaft gab zum Ausdruck, dass zwischen den generellen Ansprüchen der Stadt an ihren Titel der Grünen Hauptstadt, dem Commitment zur Zukunftsvereinbarung Regenwasser aus dem Jahr 2005 sowie zum Ziel der Klimaresilienten Region mit Internationaler Strahlkraft aus dem Jahr 2019 und der gelebten Planungspraxis gravierende Unterschiede bestünden.
- Die Handwerkskammer Düsseldorf gab zu Bedenken, dass die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ nicht durch Handwerkerfahrzeuge genutzt werden dürfe und regte somit an, eine Befahrbarkeit sowie Aufstellflächen für Handwerkerfahrzeuge im Plangebiet zu ermöglichen.
- Die Industrie- und Handelskammer zu Essen wies darauf hin, dass umliegende Unternehmen durch ein Heranrücken schutzwürdiger Nutzungen in Form von Wohnbebauung in ihren Betriebsabläufen und Entwicklungsmöglichkeiten am Standort zukünftig keinesfalls eingeschränkt werden dürften.
- Die Stadtwerke Essen AG verwies nochmals auf die eigens zur frühzeitigen Beteiligung eingereichte Stellungnahme und darauf, dass nicht allen Forderungen nachgekommen worden sei, wie insbesondere der Sicherung eines Schutzstreifens von insgesamt 15 m Breite.

2.3. Sonstige Stellungnahmen

Mit Schreiben vom 03.11.2020 nahm darüber hinaus der Beirat der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Essen Stellung und empfahl insbesondere u.a. folgende Punkte:

- der Erhalt des gesamten Gehölzstreifens im nördlichen Plangebiet,
- Festsetzung von mittel- und großkronigen Bäumen in den Vorgärten und Innenhöfen,
- die extensive Begrünung der Dachflächen auf Grundlage des Leitfadens zur Planung der Stadt Hamburg,
- ergänzende Begrünungsmaßnahmen von Fassadenflächen,
- Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen und
- eine gute Begrünung der Verkehrsflächen.

2.4. Erneute beschränkte Beteiligung berührter Behörden und sonstiger TÖB

Nach der öffentlichen Auslegung waren Änderungen/Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfs erforderlich geworden.

Sie betrafen die Geschossflächenzahl im WA Teil 1, die Ausnahmen zur Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet, die Befahrbarkeit der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die Liste der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Gutachten, die Hinweise zum Inhalt des städtebaulichen Vertrages und einen Hinweis zur Standsicherheit der Stützwandkonstruktion.

Da durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde auf eine erneute öffentliche Auslegung verzichtet und die Einholung der Stellungnahmen auf die von den Änderungen oder Ergänzungen betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschränkt.

Stellungnahmen konnten nur zu den Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans abgegeben werden.

Als betroffene Öffentlichkeit wurde lediglich der Grundstückseigentümer ausgemacht, da die theoretische Ausnutzbarkeit des Baugebietes anders bestimmt wird. In der fristgerechten Stellungnahme wurde das Einverständnis mit den vorgeschlagenen Änderungen kundgetan. Es wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Eine Betroffenheit für Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ergab sich für die Untere Bauaufsichtsbehörde. In der fristgerechten Stellungnahme wurden keine Änderungswünsche oder Anmerkungen vorgetragen.

3. Umweltprüfung

Die Umweltbelange wurden in einer ausführlichen Umweltprüfung gem. §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB detailliert untersucht und im Umweltbericht beschrieben. Dieser ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und lag allen abwägenden Entscheidungen zugrunde.

Die Ermittlung des Untersuchungsumfanges und die Einschätzung der voraussichtlichen Auswirkungen erfolgte im Scoping-Verfahren durch die zuständigen Fachdienststellen und Träger öffentlicher Belange. Die Prognosen über die relevanten Auswirkungen sowie die Vorschläge zu deren Vermeidung, Minderung und Kompensation wurden dabei nach Schutzgütern getrennt erstellt. Einzelne Aspekte wurden vertiefend in fachgutachtlichen Stellungnahmen oder Fachgutachten ermittelt.

Im Rahmen der Durchführung der Umweltprüfung wurden relevante Beeinträchtigungen der folgenden Schutzgüter ermittelt:

- Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung
- Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Luft
- Schutzgut Klima
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Betrachtung der Umweltbelange im Einzelnen:

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Lärmimmissionen ein. Als Lärmemissionsquellen lassen sich hierbei hinsichtlich des Verkehrslärms die nördlich gelegene Hövelstraße und die südlich gelegene Bäuminghausstraße sowie die nördlich der Hövelstraße verlaufenden Eisenbahnstrecken 2650 und 2277 identifizieren. Als gewerblich einzustufende Lärmquellen wirken die Betriebe im Gewerbegebiet M1 sowie an der Hövelstraße gelegene Gewerbebetriebe auf das Plangebiet ein.

Die Auswirkungen der genannten Anlagen und Betriebe wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet. Zudem sind im Rahmen des Schallgutachtens auch die Auswirkungen des durch die Planung im öffentlichen Verkehrsbereich indizierten Verkehrsaufkommens im direkten Umfeld auf den Bestand untersucht worden.

Der Bebauungsplan trifft auf dieser Grundlage Festsetzungen zum Schutz vor Schallimmissionen. In den folgenden Kapiteln werden die Ergebnisse des Schallgutachtens und die sich daraus ergebenden Festsetzungen des Bebauungsplanes jeweils hinsichtlich verkehrlicher Schallimmissionen und gewerblicher Schallimmissionen aufgeführt.

Ergänzend wurde im Schallgutachten zur Prüfung des Auftretens unzumutbarer Schallimmissionen die Summe der verkehrlichen und gewerblichen Schallimmissionen betrachtet. Hierbei ergeben sich jedoch keine weitergehenden erforderlichen Maßnahmen. Damit kann mit den im Folgenden erläuterten Festsetzungen insgesamt gewährleistet werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewahrt sind.

Bei den Ausbreitungsberechnungen im Schallgutachten wurde berücksichtigt, dass in Verbindung mit der geplanten Hochgarage am westlichen Rand des Plangebiets entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan ein Schallhindernis in einer Höhe von 73,0 m ü. NHN errichtet wird.

Im Folgenden wird der Umgang mit Lärm differenziert nach Verkehrslärm und Gewerbelärm dargestellt.

Verkehrslärm

Vorüberlegungen - Lärmschutzkonzept

Sofern möglich, ist bei der Planung von Schallschutzmaßnahmen aktiven Maßnahmen (Schallschutzwänden/-wällen) der Vorzug vor passiven Maßnahmen an den Gebäuden zu geben. Ein Abrücken der Bebauung innerhalb des Plangebiets von den maßgebenden Lärmquellen ist im vorliegenden Fall allerdings nicht sinnvoll umsetzbar, da eine wirtschaftliche Bebauung nicht mehr möglich wäre. Gerade im Zuge der Innenentwicklung sollen Flächenpotenziale weitgehend genutzt werden, um im Außenbereich weitere Flächeninanspruchnahmen zu begrenzen. Insbesondere würden ohnehin die Orientierungswerte selbst bei einer zurückgesetzten Bebauung in weiten Teilen des Plangebiets vor allem nachts weiterhin überschritten.

Maßnahmen des aktiven Schallschutzes zum Schutz vor den verkehrlichen Schallimmissionen durch die Hövel- und Bäuminghausstraße sowie die Eisenbahnstrecken 2650 und 2277 in Form von Schallschutzwänden oder -wällen kommen ebenfalls nicht in Frage. Gegenüber der Bäuminghausstraße sowie dem Grünzug Zangenstraße soll sich das Plangebiet dem Siegerentwurf entsprechend mit einem Auftaktplatz sowie Wege- und Sichtbeziehungen offen präsentieren. Schallhindernisse stünden hier den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet deutlich entgegen.

Die Lärmquellen nördlich des Plangebietes liegen weit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen die effektivste Wirkung entfalten, wenn sie direkt an der Lärmquelle errichtet werden, müsste ein Schallhindernis an der nördlichen Grenze des Quartiers eine große Höhe erreichen um eine ausreichende Wirkung zu entfalten. Zusätzlich wäre zu den

nördlichen privaten Grundstücken zur Vermeidung der Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ein großer Abstand einzuhalten. Der Flächenverlust, die Barrierewirkung und die gegebenenfalls erdrückende Wirkung solch eines Hindernisses ist an dieser Stelle zum Schutz vor den verkehrlichen Lärmemissionen als unverhältnismäßig zu bewerten.

Im Hinblick auf die verkehrlichen Schallimmissionen sind aktive Lärmschutzmaßnahmen demnach nicht als das mildeste geeignete Mittel zur Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse anzusehen, da die vorgenannten Gründe und darunter insbesondere städtebaulichen Gründe entgegenstehen. Dies gilt insb. unter Berücksichtigung der Höhe der Überschreitungen der Orientierungswerte, die noch deutlich unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung liegen. Dementsprechend sind Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe bzw. passiver Schallschutz an dieser Stelle besser geeignet, um den erforderlichen Schallschutz gegenüber den verkehrlichen Lärmimmissionen zu gewährleisten.

Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung

Im Rahmen des durchgeführten Schallgutachtens wurde die Beurteilung der verkehrsbedingten Lärmimmissionen im Plangebiet hinsichtlich der Auswirkungen der Hövelstraße und der Bäuminghausstraße sowie der Eisenbahnstrecken 2650 und 2277 nördlich der Hövelstraße durchgeführt.

Die Verkehrslärmimmissionen wurden an insgesamt 95 Immissionspunkten an der geplanten Bebauung im Plangebiet sowohl mit als auch ohne Berücksichtigung der schallabschirmenden und -reflektierenden Wirkung aller geplanten Gebäude berechnet. Bei der Betrachtung der jeweiligen Einzelgebäude wurden - ohne die Berücksichtigung der schallabschirmenden/reflektierenden Wirkung der übrigen geplanten Gebäude - im Tageszeitraum aufgrund der geringen Entfernung an der zur Bäuminghausstraße nächstgelegenen Fassaden im Süden des Plangebietes mit 61,0 dB(A) die höchsten Werte erreicht. Im Nachtzeitraum liegen mit 57,4 dB(A) die höchsten Immissionswerte wiederum aufgrund der nördlich verlaufenden Bahntrassen an den nördlichsten Fassaden im Plangebiet. Mit einer Berücksichtigung der schallabschirmenden/reflektierenden Wirkung der geplanten Gebäude werden aufgrund der Reflexionen nochmals minimal höhere Immissionswerte ermittelt. Im Tageszeitraum liegen Beurteilungspegel hier bei bis zu 61,1 dB(A). Im Nachtzeitraum liegen die Beurteilungspegel bei bis zu 57,5 dB(A). Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden hier somit um bis zu 6,1 dB tags bzw. 12,5 dB nachts überschritten.

Gleichzeitig ist aber auch festzustellen, dass sich mit einer Realisierung der geplanten Gebäudeanordnung für die von der Straße abgewandten Fassaden deutlich geringere Beurteilungspegel im Bereich von ca. 45 - 55 dB(A) tags und ca. 40 - 50 dB(A) nachts ergeben.

Dennoch sind, da in weiten Teilen des Planbereichs - überwiegend nachts - die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - überschritten werden, innerhalb des Plangebietes Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Trotz der ermittelten Lärmimmissionen soll eine Nutzung des Plangebietes für wohnbauliche Zwecke umgesetzt werden, da sich hier die Chance eröffnet, im Stadtteil Altenessen-Süd ergänzende Wohnbauflächen als Beitrag zur Deckung des Bedarfs im Sinne der Innenentwicklung zu entwickeln.

Auf den Verkehrslärm hat das geplante Schallhindernis zum Gewerbegebiet M1 (s. u.) kaum eine Wirkung. Dies ist insbesondere dadurch begründet, dass die verkehrlichen Schallimmissionen aus anderen Richtungen auf das Plangebiet einwirken als die gewerblichen.

Festsetzungen

Aufgrund der deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im gesamten Plangebiet um max. 6,1 dB(A) am Tag bzw. 12,5 dB(A) in der Nacht sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Dabei ist zum Schutz gegen Lärm grundsätzlich eine Vielzahl von Maßnahmen möglich. Diese können sich sowohl auf die eigentliche Schallquelle, auf den Übertragungsweg zwischen Schallquelle und Empfänger als auch auf den Bereich des eigentlichen Empfängers beziehen. Für die Gebäude, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten sind, sind Schallschutzmaßnahmen zu untersuchen. Dabei sind grundsätzlich folgende Prioritäten einzuhalten:

Erhöhung der Abstände zwischen Quelle (Straße) und Immissionsort (Gebäudefassaden)

- Ein Abrücken der Gebäude von den Schallquellen erscheint im Hinblick auf den Verkehrslärmschutz städtebaulich und ökonomisch nicht sinnvoll sowie akustisch nicht hinreichend effektiv. Daher wird davon abgesehen, dies festzusetzen.

Maßnahmen des aktiven Schallschutzes in Form von Schallschutzhindernissen zur Abschirmung der Gebäude und der Außenbereiche

- Maßnahmen des aktiven Schallschutzes stellen sich im Hinblick auf den Verkehrslärmschutz als städtebaulich nicht vertretbar dar, weil sie die Integration des geplanten Wohnquartiers in die Umgebung und die Wohnumfeldqualität erheblich beeinträchtigen würden. Folglich werden keine dahingehenden Festsetzungen getroffen.

Maßnahmen der „architektonischen Selbsthilfe“

- Die Herstellung von Schallschutz für Aufenthaltsräume mittels Maßnahmen der „architektonischer Selbsthilfe“ allein, ist im Hinblick auf den Verkehrslärmschutz akustisch nicht überall möglich. Auf das Plangebiet wirken von den nördlich und südlich gelegenen Straßen insgesamt aus jeder Himmelsrichtung die Orientierungswerte überschreitende verkehrliche Schallimmissionen ein. Eine vollständig gegenüber dem Schall abgewandte Stellung der Gebäude (d. h. mit Aufenthaltsräumen, die zu den abgewandten Seiten ausgerichtet wären) ist daher akustisch nur bedingt durch die Umsetzung der städtebaulichen Planung möglich. Nichtsdestotrotz sollen Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe soweit dies möglich oder wirksam ist, vorrangig Anwendung finden, bevor passive Schallschutzmaßnahmen angewendet werden.

Maßnahmen des passiven Schallschutzes

- Wie auch schon im Lärmschutzkonzept beschrieben, kommen im vorliegenden Fall zum Schutz vor verkehrlichen Immissionen zuletzt Maßnahmen des passiven Schallschutzes in Betracht.

Das Schallschutzgutachten der Firma Peutz Consult GmbH hält folgende Ergebnisse hinsichtlich des Umgangs mit verkehrlichen Schallimmissionen zu Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe und des passiven Schallschutzes fest:

Zum Schutz der Empfängerseite vor erhöhten Schallimmissionen sind folgende unterschiedliche Maßnahmen möglich. Dies sind z. B.:

- Akustisch günstige Orientierung der Gebäude (Gebäudestellung/Riegelbebauung)
- Akustisch günstige Orientierung der Räume (Schlafräume, Aufenthaltsräume an lärmarmen Seite, etc.)
- Einbau schalldämmender Fenster
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade
- Akustisch günstige Ausbildung bzw. Anordnung von Freibereichen/Außenwohnbereichen
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen

In den Fällen, in denen bei einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte ein angemessener Schallschutz ergänzend oder nur durch passive Maßnahmen erreicht werden kann, erfolgt die Abschätzung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen nach der VDI-Richtlinie „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ (VDI 2719). Der passive Schallschutz hat die Sicherstellung eines Innenraumpegels zum Ziel, der sich je nach Nutzungs- und Raumart unterscheidet.

Für das Plangebiet wird dementsprechend folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA Teil 1 und 2 sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung durch die Hövelstraße und die Bäuminghausstraße sowie die nördlich der Hövelstraße verlaufenden Eisenbahnstrecken 2650 und 2277 der Deutschen Bahn für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) führt:

Raumart	Mittelungspegel
1. Schlafräume nachts	
1.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2. in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	
2.1. in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2. in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1. Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeits-	

	räume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2.	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3.	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

Des Weiteren ergeben sich für die Außenwohnbereiche der Bebauung im Südwesten des Plangebiets Erfordernisse für Schallschutzmaßnahmen am Gebäude, da hier Beurteilungspegel von mehr als 62 dB(A) auftreten. Bis zu einem Beurteilungspegel von max. 62 dB(A) ist davon auszugehen, dass unzumutbare Störungen der Kommunikation sowie der Erholung nicht zu erwarten sind und keine zwingenden Anforderungen für Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Ab einem Beurteilungspegel > 62 dB(A) sind zum Schutz der Außenwohnbereiche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Dies betrifft den Bereich zwischen der Bäuminghausstraße im Südwesten des Plangebiets bis zu der festgesetzten Baulinie; hier wird der Beurteilungspegel von 62 dB(A) überschritten.

Entsprechend wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet WA Teil 1 innerhalb der mit Punkten markierten Bereiche mit der Bezeichnung „B1“ ungeschützte Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien und in ähnlicher Weise zu Aufenthaltszwecken nutzbare Außenanlagen) an den nach Süden oder Westen orientierten Gebäudeseiten nicht zulässig sind. Alternativ sind Außenwohnbereiche zulässig, wenn durch die Anordnung der jeweiligen Baukörper Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln < 62 dB(A) entstehen oder wenn sie vollständig mit einer Mindestschalldämmung von 5 dB(A) eingehaust werden. Ausnahmen von den Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch eine(n) anerkannte(n) Sachverständige(n) nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen. Dies ermöglicht Flexibilität bei der architektonischen Gestaltung und finalen Bauausführung und ermöglicht schallschutztechnische Lösungen, die auf der Bebauungsplanebene noch nicht erkannt oder ohne Einschränkungen für die Ausführung festgesetzt werden können.

Lärmimmissionen in der Umgebung, die durch die Neuverkehre des Plangebietes im Umfeld hervorgerufen werden, sind vorwiegend im Bereich der vorhandenen

Bebauung entlang der Bäuminghausstraße und der Kleinen Hammerstraße zu erwarten. Im Schallgutachten wurde ermittelt, dass Beurteilungspegel bis zu 65 dB(A) tags und bis zu 57 dB(A) nachts vorliegen. Die maximalen Pegelerhöhungen an Gebäuden im Umfeld des Plangebietes liegen am Tag bei 1,2 dB(A) (Bäuminghausstraße 157) und in der Nacht bei 0,9 dB(A) (Bäuminghausstraße 79, 91, 97, 107). Die Pegelerhöhungen in Bezug auf die bereits bestehende Verkehrslärsituation sind demnach minimal und vernachlässigbar. Die Schwellenwerte von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht, ab denen eine Gesundheitsgefahr nicht mehr ausgeschlossen werden kann, werden damit im Umfeld auch nach Umsetzung der Planung unterschritten. Es ist demnach insgesamt nicht von schädlichen Auswirkungen auszugehen.

Gewerbelärm

Vorüberlegungen - Lärmschutzkonzept

Bereits im Rahmen von Vorüberlegungen im Vorfeld des städtebaulichen Landeswettbewerbs für die wohnbauliche Entwicklung des ehemaligen Baggerübungsgeländes wurde das westlich bzw. südwestlich benachbarte Gewerbegebiet M1 als potentielle Quelle gewerblicher Lärmemissionen für die heranrückende Wohnbebauung bewertet und entsprechende überschlägige Vorgaben in der Auslobung des Wettbewerbes getroffen. Danach war es Teil der Aufgabenstellung, gegenüber dem Gewerbelärm ein Schallhindernis an der westlichen Grenze des Plangebiets zu errichten. Dies wurde durch den Siegerentwurf so umgesetzt, dass an dieser Stelle ein mehrgeschossiges Bewohnerparkhaus geplant wurde, welches das Wohngebiet vor den gewerblichen Immissionen abschirmen soll. Das Bewohnerparkhaus stellt einen wesentlichen Baustein des Gesamtkonzeptes des autoarmen Wohnquartiers dar und findet in den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend Berücksichtigung.

Im Rahmen der Bauleitplanung wurden die Höhenentwicklung der Bebauung und damit auch die Schallschutzanforderungen konkretisiert. Insofern wurde das Gewerbegebiet M1 im Rahmen des Schallgutachtens einer weitergehenden Betrachtung auf der Grundlage der TA-Lärm unterzogen und die erforderliche Höhe des Schallhindernisses untersucht.

Es zeigte sich, dass trotz der geplanten Gemeinschaftshochgarage zum Teil die oberen Geschosse der Bebauung und insbesondere das süd-östlichste Gebäude an der Bäuminghausstraße sowie die nördliche Bebauung weiterhin von gewerblichen Schallemissionen betroffen sind. Der südliche Planbereich ist vom Schall des M1 Gewerbebebauung betroffen, während im nördlichen Teil die Gewerbebetriebe an der Hövelstraße ausschlaggebend sind. In beiden Fällen ist ein weiteres Abrücken von den Lärmquellen oder sind weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen städtebaulich nicht sinnvoll. Um einen ausreichenden Lärmschutz durch ein Abrücken von den Lärmquellen zu gewährleisten, wären die Gebäude so weit zurückzusetzen, dass eine wirtschaftliche Nutzung der gesamten Planfläche, auch im Hinblick auf den bestehenden hohen Wohnungsbedarf, nicht mehr umsetzbar wäre. Aufgrund der bereits sehr kompakt geplanten Bebauung bietet sich nicht genügend Platz zum Zurücksetzen der Gebäude und die geplanten Wohneinheiten würden entfallen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer platzsparenden Lärmschutzwand sind im Norden sowie im Süden, wie bereits vor dem Hintergrund der verkehrlichen Lärmimmissionen erläutert, aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll umsetzbar. Lärmschutzwälle scheiden aufgrund des zu großen Platzbedarfes ebenfalls aus.

Um aufgrund der Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nach TA Lärm trotzdem einen ausreichenden Lärmschutz im Allgemeinen Wohngebiet sicherzustellen werden in Teilbereichen Festsetzungen zu nicht offenbaren Fenstern sowie bedingte Festsetzungen zur Bebauung und Nutzung der Grundstücksflächen getroffen.

Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurden die gewerblichen Schallimmissionen des Gewerbegebietes M1 sowie der Gewerbebetriebe an der Hövelstraße berücksichtigt und Immissionsberechnungen zu 113 Immissionsorten an der geplanten Bebauung durchgeführt. Flächenhafte Berechnungen ohne Gebäude bei freier Schallausbreitung zeigten, dass die Richtwerte der TA-Lärm vor allem nachts flächendeckend überschritten werden. Für die weiteren detaillierteren Berechnungen im Hinblick auf die Gewerbelärmimmissionen an den Immissionspunkten wurde demnach bereits das geplante Schallhindernis an der westlichen Grenze des Plangebietes bei der Schallausbreitungsberechnung angenommen. Darüber hinaus wurden bei den Berechnungen vorhandene und geplante Gebäude sowohl als reflektierende als auch als abschirmende Baukörper bzw. Flächen berücksichtigt.

Für das geplante Schallhindernis an westlicher Grenze wurde im Rahmen des Schallgutachtens alternativ eine Höhe von 71,0 bzw. 73,0 m bzw. 75,0 m ü. NHN untersucht. Bei einer Höhe von 71,0 m ü. NHN resp. ca. 15 m über dem Niveau der inneren Erschließung des Plangebietes ergäben sich in den Baufeldern in den oberen Geschossen noch zahlreiche Immissionsorte mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte. Daher wäre die Schallschutzwirkung nur sehr begrenzt. Bei einer Höhe von 73,0 m ü. NHN ergäben sich noch einige Überschreitungen an Immissionsorten in den teilweise zulässigen fünften Geschossebenen der Baufelder sowie an der Südseite des im Südwesten gelegenen Baufeldes. Unter Annahme einer Höhe von 75,0 m ü. NHN wären immer noch das fünfte oberste Geschoss des Baufeldes im Südosten sowie die Südseite des im Südwesten gelegenen Baufeldes von Überschreitungen betroffen. Jedoch würde die Wand damit eine Höhe erreichen, die städtebaulich nicht vertretbar ist. Dies überwiegt den zusätzlichen Vorteil hinsichtlich des Schallschutzes gegenüber einer Höhe von 73,0 m ü. NHN. Somit wird im Folgenden eine Höhe des Schallhindernisses von 73,0 m ü. NHN betrachtet und im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Ergebnis werden auch bei Berücksichtigung des Schallhindernisses mit einer Höhe von 73,0 m ü. NHN die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) zum Tageszeitraum an den nord-westlich gelegenen Fassadenseiten an drei Immissionspunkten um bis zu 5,3 dB(A) überschritten. Hier ergibt sich im Tageszeitraum ein maximaler Beurteilungspegel von 60,3 dB(A) an der nord-westlichsten Baugrenze (Immissionspunkt 1 im Gutachten).

Im Nachtzeitraum ergeben sich maximale Beurteilungspegel von 50,8 dB(A) (Immissionspunkt 78 im Gutachten). Somit werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) in der Nacht um bis zu 10,8 dB(A) überschritten. An der südlichsten geplanten Bebauung liegen Überschreitungen an der gesamten Fassade vor. Im übrigen Plangebiet treten die Überschreitungen ausschließlich an einigen der Immissionsorte in den geplanten fünften Geschossebenen auf. Da die Entwicklung einer 5. Geschossebene nur in städtebaulich

relevanten, räumlichen Teilbereichen durch die Höhenfestsetzungen ermöglicht wird, sind die Auswirkungen räumlich begrenzt.

Festsetzungen

Zur Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte sind daher aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zuvorderst steht hier die Errichtung des im Lärmkonzept vorgesehenen Schallhindernisses an der westlichen Grenze des Plangebietes.

In der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird, um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Allgemeinen Wohngebiet gegenüber dem Gewerbegebiet M1 zu gewährleisten, die Errichtung eines circa 200 m langen geschlossenen Schallhindernisses nahe der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Das Schallhindernis ist dabei von der nordwestlichsten Begrenzung der Fläche bis zur angrenzenden Bebauung im Süden an der Bäuminghausstraße als ein zusammenhängendes, geschlossenes Hindernis zu errichten. Im Süden ist dieses Schallhindernis mit der Bebauung an der Bäuminghausstraße baulich zu verbinden und damit ein Lückenschluss zu garantieren, sodass der Lärmschutz an dieser Stelle für die dahinter liegenden Baufelder gewährleistet ist.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Mindesthöhe des Schallhindernisses beträgt 73,0 m ü. NHN. Dies entspricht einer Höhe von ca. 17,0 m über dem geplanten Gelände.

Die Luftschalldämmung D_{Lr} des o. a. Schallhindernisses muss gem. ZTV-Lsw 06, 2006, „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen“ mind. 24 dB(A) betragen, um eine ausreichende Schutzwirkung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu bewirken. Diese Bedingung lässt alternativ die Errichtung einer Schallschutzwand, einer Wall-Wand-Kombination oder einer baulichen Anlage, die selbst nicht schallschutzbedürftig ist, mit derselben Schalldämmwirkung zu. Damit wird ermöglicht, auf der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftshochgarage“ eine Hochgarage als Teil des Schallhindernisses auszubilden. Durch diese Synergie kann ein übermäßiger baulicher Aufwand vermieden werden.

In der aktuell vorliegenden Planung ist die Hochgarage aus Gründen der natürlichen Belichtung und Belüftung zum Westen hin mit einer offenen Fassade vorgesehen. Der Schallschutz für die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet würde demnach erst mit der östlichen Fassadenseite gewährleistet. Damit in diesem Hinblick genügend Flexibilität hinsichtlich der Ausgestaltung des Schallhindernisses gegeben ist, bezieht sich die zeichnerische Festsetzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die ganze Breite der Fläche für eine Hochgarage, da letztendlich der Schutz für die östlich davon liegenden Baufelder maßgeblich ist.

Nichtdestotrotz ist es aus schalltechnischen Gründen wichtig, dass die volle Höhe des Schallhindernisses entlang der westlichen Seite, möglichst nahe an den Lärmquellen des Gewerbebereichs M1, liegt. Daher ist die zu errichtende Mindesthöhe von 73,0 m ü. NHN durch die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen nach §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nur im Rahmen eines 2m breiten Streifens entlang der westlichen Kante der für das Schallhindernis vorgesehenen Fläche umsetzbar. So wird sichergestellt, dass die volle Höhe des Schallhindernisses bspw. in Form einer Lärmschutzwand auf dem Dach einer Hochgarage an der westlichen Kante vollzogen wird. Dies ist nicht nur aus

schalltechnischen Gründen geboten, sondern zudem aus städtebaulichen Gründen wünschenswert.

Die Errichtung des Schallhindernisses stellt eine Voraussetzung für die Nutzung der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet dar.

Die schalltechnische Untersuchung ergibt, dass bei einem Schallhindernis mit der Höhe von 73,0 m ü. NHN weiterhin an einigen Immissionsorten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu erwarten sind. Die betroffenen Fassaden sind der Anlage 15.2 der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen. Diese umfassen einige der Immissionspunkte in der fünften Geschossebene sowie Fassaden an den süd-westlichsten sowie den nord-westlichen Gebäuden. Aus diesem Grund werden für die in der Planurkunde mit einer Schrägschraffur markierten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen besondere Festsetzungen zum Ausschluss von offenbaren Fenstern getroffen.

Demnach sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) innerhalb der mit Schrägschraffur markierten Bereiche der überbaubaren Grundstücksflächen in den nach Süden oder Westen orientierten Gebäudeseiten ab einer Höhe von 69,0 m ü. NHN offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, Ausgabe Januar 2018, ausgeschlossen.

Alternativ sind offenbare Fenster zulässig, wenn Prallscheiben, die in > 0,5 m Abstand zu den Fenstern angebracht werden, eine Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Beurteilungspegel 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters sicherstellen.

Der Bezug auf die Höhe von 69,0 m ü. NHN anstatt auf die Geschossigkeit wird gewählt, da bei einer großzügigen Geschosshöhe die lärmtechnisch betroffenen Höhen bspw. auch bereits mit vier Geschossen erreicht werden könnten.

Darüber hinaus gilt für einige mit Schrägschraffur markierte Bereiche der Ausschluss von offenbaren Fenstern sowie die vorgenannte Alternative mit der Anbringung von Prallscheiben, wie folgt:

Innerhalb des mit Schrägschraffur markierten Bereiches mit der Bezeichnung „A1“ gilt die vorgenannte Regelung für alle Geschosse in den nach Süden oder Westen orientierten Gebäudeseiten. Diese überbaubare Grundstückfläche bildet die südliche Kante des Wohngebietes und ist im markierten Teilbereich nicht durch das westlich festgesetzte Schallhindernis geschützt. Aktive Schallschutzmaßnahmen, ausgenommen von Prallscheiben, sind an dieser Stelle städtebaulich nicht sinnvoll umsetzbar. Die Errichtung eines Gebäudes auf dieser Fläche stellt eine Voraussetzung für die übrige Bebauung dar.

Innerhalb des mit Schrägschraffur markierten Bereichs mit der Bezeichnung „A2“ gilt diese Regelung für alle Geschosse in den nach Norden oder Westen orientierten Gebäudeseiten.

Diese überbaubare Grundstückfläche bildet die nördliche Kante des Wohngebietes und ist im markierten Teilbereich nicht durch das westlich festgesetzte Schallhindernis geschützt, da auf diese Fläche insbesondere gewerbliche Schallimmissionen der nord-westlich gelegenen Gewerbebetriebe an der Hövelstraße einwirken. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind an dieser Stelle städtebaulich nicht sinnvoll umsetzbar. Die Errichtung eines Gebäudes auf dieser Fläche stellt eine Voraussetzung für die übrige Bebauung dar.

Innerhalb des mit Schrägschraffur markierten Bereichs mit der Bezeichnung „A3“ gilt diese Regelung für alle Geschosse oberhalb des Erdgeschosses in den nach Westen orientierten Gebäudeseiten. Dieser Bereich ist ebenfalls von den gewerblichen Schallemissionen der nord-westlich gelegenen Gewerbebetriebe an der Hövelstraße betroffen. Durch die abschirmende Bebauung auf der Fläche „A2“, ist an dieser Stelle der Ausschluss von offenbaren Fenstern nur an der westlichen, nicht an der nördlichen Fassade erforderlich.

Für den Immissionspunkt 81, an der nördlichen Fassade des obersten Geschosses des süd-östlichsten Gebäudes im Plangebiet wird im Gutachten ebenfalls eine Richtwertüberschreitung errechnet. Im Bebauungsplan wird statt einer weiteren Festsetzung zu nicht offenbaren Fenstern an dieser Stelle der Bereich der zulässigen maximalen Gebäudehöhe von 72,0 m. ü. NHN gegenüber dem Stand des Gutachtens angepasst und verringert. Vorangegangene Berechnungen zu den Lärmemissionen haben belegt, dass mit der im Bebauungsplan angepassten Gebäudehöhe an dieser Stelle keine Richtwertüberschreitungen mehr auftreten.

Ausnahmen von den Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch eine(n) anerkannte(n) Sachverständige(n) nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen. Dies ermöglicht Flexibilität bei der architektonischen Gestaltung und finalen Bauausführung und ermöglicht schallschutztechnische Lösungen, die auf der Bebauungsplanebene noch nicht erkannt oder ohne Einschränkungen für die Ausführung festgesetzt werden können.

Die Analyse der auf das Schutzgut Mensch bezogenen Aspekte lässt keine Gesichtspunkte erkennen, die einer Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Die Inanspruchnahme ist als umweltverträglich zu beurteilen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Es ist davon auszugehen, dass nahezu die gesamte aktuelle Biotopstruktur beseitigt und durch neue Biotoptypen ersetzt wird. Es werden lediglich kleine Teile der randständigen Gehölze erhalten bleiben. Größtenteils werden Schotter- bzw. Rohbodenflächen und versiegelte Flächen entfallen, die weitestgehend vegetationsfrei sind. Die betroffenen Biotoptypen sind unter Berücksichtigung der Struktur des konkreten Umfeldes als solche von geringem ökologischem Wert einzustufen.

Unmittelbar betroffen sind in sehr geringem Umfang auch Waldflächen nach Bundeswaldgesetz am Rande des Plangebietes.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist auszuschließen.

Das Vorhaben ist mit dem Verlust von sehr kleinteiligen Lebensräumen kulturfolgender Arten, die mit den speziellen Anforderungen des Standortes (fast ausschließlich Rohboden und Flächen mit sehr kurzen Sukzessionszeiten) zurechtkommen und hat somit zwar grundsätzlich negative Auswirkungen, diesen sind aber die neu entstehenden Lebensräume in den Freiflächen der Wohnbebauung gegenüberzustellen, die sich ebenfalls an kulturfolgende Arten wenden. Erhebliche Auswirkungen auf eine Biotopverbundfunktion sind nicht zu erkennen.

Den Zielen des BNatSchG wird insoweit entsprochen, als das Plangebiet bereits über Jahrzehnte hinweg einer sehr intensiven Nutzung (bei Erhalt des Status als Freifläche) unterlegen hat und es sich um eine Innenentwicklung handelt.

Zusammenfassend lässt die Analyse der biotischen Rahmenbedingungen somit keine Aspekte erkennen, die gegen eine Realisierung des Vorhabens sprechen. Die Inanspruchnahme ist – verbunden mit den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen – hinsichtlich des Schutzgutes als umweltverträglich zu beurteilen.

Bei der Inanspruchnahme von Waldflächen ist im Rahmen der Abwägung u. a. zu klären, ob die forstwirtschaftliche Erzeugung von wesentlicher Bedeutung sein kann und dieser spezielle Aspekt einer Inanspruchnahme entgegensteht. Eine wesentliche Bedeutung für die forstwirtschaftliche Erzeugung lässt sich aus folgenden Aspekten ableiten (nach Klose, F. und Orf, S.: Forstrecht – Kommentar zum Waldrecht des Bundes und der Länder, 2. Auflage, 1998, § 9 RN 92 – 93):

- überdurchschnittlich leistungsstarker Standort (gegebenenfalls auch als Schutzwald für benachbarte Bestände)
- besonderer Wert des aufstockenden Bestandes
- anerkannte Vermehrungsbestände

Für den gesamten Gehölzstreifen ist vor diesem Hintergrund eine wesentliche Bedeutung für die forstliche Erzeugung zu verneinen.

Für die Ermittlung des für eine Vollkompensation notwendigen Umfangs von Kompensationsmaßnahmen wird das sogenannte Essener Modell zugrunde gelegt. Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Der südliche Teilbereich wird nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt. Weitere Teile des Plangebietes unterliegen der Natur-auf-Zeit-Regelung des Landesnaturschutzgesetzes. Diese Flächen werden daher bilanztechnisch nicht betrachtet. Die verbleibende Außenbereichsfläche (= Bilanzfläche) im nördlichen und nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches ist in Karte 2 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages eindeutig abgegrenzt.

Die in der Bilanz zu erfassenden Eingriffsflächen umfassen somit jeweils einen Teil der Wohnbauflächen, des Parkhauses und der Planstraßen.

Der Gesamtflächenwert im Ausgangszustand des Untersuchungsraumes wird wie folgt definiert:

- Im Zuge der Nutzung als Baggerübungsgelände erfuhr die Fläche über viele Jahrzehnte wiederkehrend intensive Veränderungen. Deswegen wird in diesem Bereich der Zustand der intensivsten rechtmäßigen Nutzung der Bilanz zugrunde gelegt. Dies ist eine geschotterte bzw. von Rohboden eingenommene Fläche, die mit 1 Punkt in die Bilanz eingeht.

Für den Gesamtflächenwert im Zielzustand werden für die Eingriffsflächen folgende Annahmen getroffen:

- Unter Berücksichtigung möglicher Überschreitungen nach BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet WA 60 % als versiegelte Flächen und 40 % als Ziergartenflächen bilanziert. Die neu angelegten Gartenflächen gehen als gering strukturierte Gärten mit 8 Punkten in die Bilanz ein. Die „unterirdische Flächenversiegelung“ (übererdete Tiefgarage) geht den Ziergartenflächen vergleichbar in die Bilanz ein.
- Die Dachbegrünung ist in ihrem Umfang nicht exakt zu ermitteln. Der Bebauungsplan setzt ca. 1,59 ha überbaubare Fläche fest. Da nicht alle Rechte

ausgeschöpft werden und die Dachflächen auch keine vollständige (100 %ige) Dachbegrünung erhalten wird davon ausgegangen, dass nur 50 % dieser Fläche bilanztechnisch anrechenbar sind, die mit 1 Punktebilanziert werden. Daraus ermittelt sich ein anrechenbarer Wert von 7.950 Punkten.

Auf dieser Grundlage ergibt sich unter Berücksichtigung der Dachbegrünung ein rechnerisches Plus von 1.139 Punkten. Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Der Verlust von Waldfläche im Plangebiet ist gemäß Vorgaben des Regionalforstamtes Ruhrgebiet im Verhältnis 1: 2 auszugleichen. Im Plangebiet werden insgesamt 3.860 m² Waldfläche entfallen. Ausgleich ist daher in einem Umfang von 7.720 m² erforderlich. Die Stadt Essen stellt aus dem Ersatzflächenpool der Stadt Essen die Waldersatzfläche S 30.30 „Tüschchen“ in Essen-Heidhausen zur Verfügung. Der Wald wurde in Vorgriff auf spätere Waldumwandlungen bereits aufgeforstet (Ökokonto). Ein Teil dieser Aufforstung (7.720 m²) wird dem Bebauungsplan Nr. 21/18 „Bäuminghausstraße / Hövelstraße“ zugeordnet.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Durch die Errichtung neuer Gebäude und Verkehrsflächen erfolgt eine deutliche Zunahme der versiegelten Flächen. Betroffen sind jedoch ausschließlich massiv überformte Flächen (flächendeckenden Anschüttungen, die im Wesentlichen als Rohboden anzusprechen sind), die nur sehr eingeschränkt Bodenfunktionen übernehmen können. Im Bereich der Freiflächen wird es durch die Andeckung mit kulturfähigem Boden zu deutlichen Verbesserungen kommen.

Das Vorhaben hat trotz der Zunahme der Versiegelung keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut, da die Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Regel-, Speicher- und Pufferfunktion und Ertragsfunktion) bereits aktuell nur in geringem Maße bzw. nicht erfüllt werden und mit den neuen Freiflächen auch solche entstehen werden, die eine kontinuierliche Bodenbildung gewährleisten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden Flächen entfallen, auf denen derzeit noch Niederschläge versickern und somit zur Grundwasseranreicherung beitragen. 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 nicht absehbar. Erhebliche Auswirkungen auf Gewässer, die durch Einleitungen von Regenwasser oder durch Abschlüsse aus dem Mischsystem hervorgerufen werden können, sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten.

Da der Grundwasserleiter sehr viel größer ist als das Plangebiet und keine Quellen oder andere vom Grundwasser abhängige wertvolle Biotope betroffen sind, sind angesichts der geringen Größe des Plangebietes lediglich geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten, deren Wirkung auf das Plangebiet beschränkt bleibt.

Die Analyse zum Schutzgut Wasser steht der angestrebten städtebaulichen Nutzung somit nicht entgegen und die Inanspruchnahme ist als umweltverträglich zu beurteilen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

In Hinblick auf die Belastung mit Luftschadstoffen sind im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld geringfügige Veränderungen im Vergleich zum derzeitigen Zustand zu erwarten. Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen besteht aber nicht und es ist absehbar, dass die tatsächlich zu erwartenden Belastungen deutlich unter den Immissionsgrenzwerten der 39. BImSchV liegen.

Grundsätzlich negative Veränderungen werden auch durch die mit der Bebauung einhergehenden Luftschadstoffemissionen (durch Verkehr) verursacht. Diese sind jedoch angesichts der weitgehend offenen Anströmungsverhältnisse auf dem am Siedlungsrand gelegenen Plangebiet ebenfalls als nicht erheblich negativ zu bewerten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Durch die Bebauung wird es eine Verschiebung der stadt- bzw. geländeklimatischen Charakteristika dergestalt geben, dass sich der in der Klimaanalyse dargestellte Klimatoptyp „Gewerbe- und Industrieklima“ (der ohnehin nicht typisch ausgeprägt ist), in Richtung des Klimatoptyps „Stadtrandklima“ verschieben wird. Dieser Klimatoptyp darf als für Wohnzwecke gut geeignet gelten. Klimatische oder lufthygienische Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu befürchten.

Die Umsetzung der Planung wird auch zu keinem Verlust von für das Mikroklima relevanten Vegetationselementen führen.

Zum Schutzgut ist eine Festsetzung zur Begrünung von Dächern vorgesehen. Auch die sonstigen Pflanzfestsetzungen (u.a. zu Gehölzpflanzungen am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes) kommen mittelbar dem Klimaschutz zu gute. Die Anforderungen an den Klimaschutz werden wesentlich durch die heutigen und künftigen gesetzlichen Vorgaben bestimmt. Die darin verankerten technischen Anforderungen zur Reduzierung des Energiebedarfes eines Gebäudes sowie die Verwendung erneuerbarer Energien leisten den entscheidenden Beitrag zur Verbesserung der CO₂-Bilanz.

Das Vorhaben führt in Folge der geplanten Versiegelungen zu Veränderungen der stadt- bzw. geländeklimatischen Verhältnisse bei der Temperatenausgleichsfunktion, weniger hingegen bei Luftregenerations- und Luftleitungsfunktion. Diese Veränderungen bleiben aber auf das Plangebiet beschränkt. Aus diesem Grund und weil der Fläche kein spezielles lufthygienisch-klimatisches Ausgleichspotential für belastete Flächen im näheren Umfeld zukommt, ist nicht von erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima auszugehen.

Die Analyse der klimatisch-lufthygienischen Verhältnisse lässt somit keine Aspekte erkennen, die einer Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Die Inanspruchnahme ist als umweltverträglich zu beurteilen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich durch die geplante Bebauung grundlegend verändern und es wird ein vollkommen neues Ortsbild entstehen. Die weit reichenden Blickbeziehungen werden zwar verloren gehen, aber im wesentlichen Teil des Plangebietes wird eine architektonisch gestaltete Bebauung auf der Grundlage eines

vorangegangenen städtebaulichen Wettbewerbes entstehen, die sich im Osten und Norden in die Umgebungsbebauung einfügt, wenngleich die Baudichte erkennbar höher liegt als im Umfeld.

Als erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes ist die mindestens 17 m hohe und circa 200 m lange Lärmschutzbarriere über die gesamte westliche Grenze des Baugebiets zu beurteilen, die erforderlich ist, um die Bebauung in der geplanten Höhe realisieren zu können. Bei dieser Lärmschutzanlage kann ein „sich einfügen“ derzeit nicht angenommen werden und es sind lediglich Maßnahmen zur Minderung (Schaffung eines geschlossenen Gehölzstreifens parallel der westlichen Plangebietsgrenze bzw. von Elementen der Fassadenbegrünung) möglich.

Zum Schutzgut sind Festsetzungen zu Anpflanzungen und zur Schaffung von Grünanlagen im Plangebiet vorgesehen. Besondere Bedeutung für das Ortsbild wird auch die geplante Herstellung des Grünzuges Zangenstraße unmittelbar an das Plangebiet angrenzend erlangen. Zur gestalterischen Einbindung der o.g. Lärmschutzanlage werden Festsetzungen zu Anpflanzungen getroffen.

Wesentliche Beeinträchtigungen in Hinblick auf die Naherholung sind nicht zu erwarten.

Als Maßnahmen zur Freiraumversorgung im Plangebiet ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ im östlichen Plangebiet vorgesehen. Wesentliche Bedeutung bei der Freiraumversorgung wird auch der geplante Grünzug Zangenstraße erlangen, der unmittelbar östlich des Plangebietes entstehen wird.

Den Zielen des BNatSchG wird insoweit entsprochen, als sich die Flächeninanspruchnahme auf einen Bereich mit geltendem Planungsrecht für eine Siedlungsnutzung beschränkt und Flächen, denen eine herausgehobene Bedeutung für die Naherholung zugewiesen ist, nicht in Anspruch genommen werden. Die Analyse zum Schutzgut Landschaft lässt somit keine erheblichen Restriktionen für die angestrebte städtebauliche Nachnutzung erkennen. Die Inanspruchnahme ist - verbunden mit der festgesetzten Dachbegrünung und den weiteren Pflanzmaßnahmen - als umweltverträglich zu beurteilen.

Die Analyse zu Kultur- und Sachgütern lässt keine Restriktionen für die angestrebte städtebauliche Nachnutzung erkennen. Die Inanspruchnahme ist als verträglich zu beurteilen.

Fazit

Die Umweltbelange wurden letztendlich so berücksichtigt, dass schädliche Auswirkungen nach Möglichkeit vermieden, unvermeidliche nach Möglichkeit geringgehalten werden und bei Bedarf so weit möglich kompensiert wurden. Der Bebauungsplan trifft hierzu Festsetzungen bzw. enthält Hinweise, die für die wesentlichen Umweltbereiche die notwendige Verträglichkeit gewährleisten.

III. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Das sogenannte „Barbaragelände“ am westlichen Ende der Bäuminghausstraße diente seit Anfang der 1970er Jahre dem Verband für Bauunternehmen in NRW als Baggerübungsgelände für die Baugeräteausbildung. Vor einigen Jahren wurde die Nutzung aufgegeben und das Gelände liegt seither brach. Der Eigentümer, der Bauindustrieverband NRW e. V., beabsichtigt nun das freigewordene Grundstück für neue Wohnbebauung wiedernutzbar zu machen und zu entwickeln.

Diese Planungen decken sich mit den gesamtstädtischen Zielsetzungen der Stadt Essen zur Wohnungsentwicklung. Die aktuelle Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2025+ des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalplanung (InWIS) aus Bochum mit Stand vom Januar 2018 geht davon aus, dass sich das Bevölkerungswachstum Essens künftig fortsetzen wird. Demnach werden in Essen bis zum Jahr 2030 rund 16.500 zusätzliche Wohnungen benötigt. Das ein Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040 des GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung vom September 2020 bestätigt die dem Handeln der Stadt Essen zugrunde liegenden Annahmen der INWIS-Studie (s. Kap. II 1.).

Auf gesamtstädtischer Ebene sowie auf Bezirksebene übersteigt die erwartete Wohnungsnachfrage das vorhandene Wohnbauflächenangebot. Dabei ist insbesondere ein wachsender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum gegeben, der zusätzlich durch die kontinuierliche Verringerung des Bestands an öffentlich geförderten Wohnungen verstärkt wird. Auch in den kommenden Jahren werden weitere Zweckbindungen entfallen, so dass dieser Bedarf an bezahlbarem Wohnraum weiter ansteigt. Die Entwicklung von neuer Wohnbebauung auf der brachliegenden Fläche an der Bäuminghausstraße kann einen wichtigen Beitrag dazu leisten, in naher Zukunft dringend benötigten Wohnraum in Altenessen-Süd bereit zu stellen und zu sichern, denn im Plangebiet sollen in einer wirtschaftlich umsetzbaren Größenordnung von ca. 400–430 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau realisiert werden. Dabei sollen jeweils ein Drittel der Wohneinheiten für öffentlich geförderten Wohnungsbau, freifinanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen vorgesehen werden, sodass dem erhöhten Bedarf an bezahlbarem Wohnraum nachgekommen wird und gleichzeitig ein gemischtes Wohnraumangebot bereitgestellt wird.

Darüber hinaus steht die Wiedernutzbarmachung der brachliegenden Fläche im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung, wie sie als städtebaulicher Grundsatz im § 1 Abs. 5 BauGB vom Gesetzgeber vorgegeben und durch die Stadt Essen als allgemein geltendes Ziel grundsätzlich verfolgt wird. Durch die Wiedernutzbarmachung wird der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben. So werden bereits in der Vergangenheit genutzte und überformte Flächen entwickelt, anstatt für die Realisierung von Wohnungsbau Freiflächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Zudem kann auf die bereits vorhandenen verschiedenen Infrastruktureinrichtungen im Innenbereich der Stadt zurückgegriffen werden. Dies verhindert erforderliche Investitionen und zusätzlichen Rohstoffverbrauch zur Herstellung neuer Infrastrukturen und unterstützt die bestehenden Infrastruktureinrichtungen durch

die effektivere Auslastung. Der Rückgriff auf brachliegende Flächen zur Entwicklung sowie die kompakte Bebauungsstruktur und damit hohe Auslastung der Flächen folgen ebenfalls dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB. Mit der geplanten Folgenutzung des Baggerübungsgeländes unterstützt der Bebauungsplan so die Handlungsziele Innenentwicklung und Ressourcenschonung. Da in diesem Fall als Maßnahme der Innenentwicklung die Folgenutzung einer überwiegend brachliegenden Fläche im Siedlungszusammenhang für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele und somit für das Bauleitplanverfahren maßgeblich ist, stellt sich die Frage nach Prüfung alternativer Standorte nicht.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde im Sinne der bauleitplanerisch wünschenswerten städtebaulichen Variantenuntersuchung ein städtebauliches Wettbewerbsverfahren mit 22 Architektur- und Planungsbüros durchgeführt (Landeswettbewerb 2017, „Qualität in Serie“ – serieller Wohnungsbau in der Bäuminghausstraße in Essen, nichtoffener Realisierungswettbewerb gem. RPW 2013). Im Vordergrund des Wettbewerbs stand die Entwicklung eines autofreien und nachhaltigen Wohnstandorts in serieller/modularer Bauweise. Unter dieser Prämisse sollte ein Quartier für unterschiedliche Ziel- und Einkommensgruppen mit einem Anteil von öffentlich gefördertem Wohnungsbau errichtet und Wohnformen u. a. für ältere Menschen, Singles, Alleinerziehende und Studierende geschaffen werden. Durch die gezielte Qualifizierung des Wettbewerbsergebnisses kann eine hohe städtebauliche Qualität in der Umsetzung erwartet werden.

Städtebauliche Dichte

Unter Berücksichtigung der Anforderungen des drängenden Wohnungsbedarfs und der Maßgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist eine städtebauliche Dichte im Plangebiet vorgesehen, die in Bezug auf das Dichtemaß der Geschossflächenzahl über den in der bis zum 23.06.2021 geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung genannten Obergrenze von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete (WA) liegt. Hierzu erforderliche städtebauliche Gründe für die Überschreitung der GFZ-Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO werden im Kap. VI. Planinhalte dezidiert ausgeführt. Sie beziehen sich neben dem Wohnungsbedarf und der Maßgabe der Innenentwicklung u. a. auch auf die Zielvorgaben und das Ergebnis des durchgeführten städtebaulichen Landeswettbewerbs sowie die Anforderungen an den baulichen Schallschutz. Darüber hinaus werden im Kap. VI. Planinhalte Umstände und Maßnahmen dargelegt, die geeignet sind, das erhöhte Dichtemaß auszugleichen, sodass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Hier sind in erster Linie die Nachbarschaft bestehender und aufzuwertender Freiraumstrukturen und die Festsetzung öffentlicher Grünflächen, die potenzielle Pkw-Verkehrsminderung durch ein auszubauendes Radwegenetz und ein Mobilitätskonzept, sowie die umfänglichen Begrünungsmaßnahmen, in erster Linie Dachbegrünungen aller Gebäude, anzuführen.

Die dargelegten Umstände und Maßnahmen zur Grünausstattung und Reduzierung des individuellen Kfz-Verkehrs stellen sicher, dass durch die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO zur zulässigen Dichte des Allgemeinen Wohngebietes die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

In dem WA Teil 2 reicht das festgesetzte Maß von GFZ 1,4 aus, um dem Ziel der gewünschten Dichte angemessen Rechnung zu tragen. Der ruhende Verkehr wird in Tiefgaragen untergebracht, so dass die GFZ ausschließlich durch die Hochbauten der geplanten Wohngebäude abgebildet wird.

Für das WA Teil 1 galt dies im Rahmen des Verfahrens der Offenlage ebenso, allerdings wurde im Zuge einer vereinfachten Änderung nach der öffentlichen Auslegung eine GFZ von 1,6 festgesetzt, da aus bauordnungsrechtlichen Gründen in die Berechnung der Geschossflächenzahl auch die vier Geschosse in der Gemeinschaftshochgarage einfließen müssen. Dementsprechend war hier eine höhere Maßzahl erforderlich, um dem gewünschten Dichteziel zu entsprechen.

Durch Einbezug der im städtebaulichen Konzept geplanten und aufgrund der Stellplatzsatzung der Stadt Essen zur Realisierung der Planung notwendigen, vier Geschosse der Hochgarage, errechnet sich im WA Teil 1 für die vorgesehene städtebauliche Planung eine GFZ von circa 1,59.

Folglich war eine Änderung der Geschossflächenzahl auf GFZ 1,6 in dem WA Teil 1 erforderlich, um sicherzustellen, dass die gewünschte Zielsetzung der städtebaulichen Planung auch unter bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten umsetzbar ist.

Mit der veränderten Festsetzung im Bebauungsplan geht indes keine Erhöhung der durch die städtebauliche Planung beabsichtigten Baumasse einher, da der zusätzlich zugelassene Rahmen durch die ohnehin geplante und für das Konzept erforderliche Hochgarage ausgefüllt wird. Demnach sind durch die Plananpassung keine Auswirkungen, z. B. auf die Umweltschutzgüter oder die Belange des Verkehrs zu erwarten. Die Erhöhung der GFZ sichert vielmehr lediglich eine städtebauliche Dichte ab, die als städtebauliches Ziel der Stadt Essen für das Plangebiet auch Grundlage der Bauleitplanung bereits zur Offenlage war.

Mit der Erhöhung der Maßzahl ergeben sich weiterhin auch keine anderen Beurteilungsgrundlagen z. B. in Bezug auf Abstandsflächen, Verschattungen o. ä., weil mit der Erhöhung keine Änderung der städtebaulichen Planung verbunden ist. Insofern sind die Grundzüge der Planung durch diese Änderung nicht berührt, da das beschriebene Volumen der städtebaulichen Planung bereits zur Offenlage in gleichem Umfang vorgesehen war und dies weiterhin das angestrebte Entwicklungsziel bleibt. Wie oben angeführt, sind nachteilige Auswirkungen, auch für die Umgebung des Plangebietes mit dieser Änderung der Festsetzung nicht verbunden. Die im Zuge der Bauleitplanung durchgeführten gutachterlichen Untersuchungen bleiben von der Änderung unberührt.

Verkehrliche Aspekte

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine verkehrliche Untersuchung erstellt. Darin wurde dargestellt, dass sich in der Umgebung des Plangebietes an den relevanten Knotenpunkten Berthold-Beitz-Boulevard (K 16)/Kleine Hammerstraße sowie Gladbecker Straße (B 224)/Bäuminghausstraße die bereits heute festzustellende ausreichende bis mangelhafte Verkehrsqualität im Bestand durch eine künftige allgemeine Verkehrsentwicklung in Verbindung mit aktuellen Bauvorhaben im näheren und weiteren Umfeld zukünftig weiter verschlechtern wird (ausreichende bis ungenügende Verkehrsqualität).

Mit der Entwicklung des neuen Wohnquartiers an der Bäuminghausstraße mit einer Zahl von max. 425 Wohneinheiten sind an diesen Knotenpunkten jedoch keine weiteren relevanten Verschlechterungen verbunden. Insbesondere am Knotenpunkt Gladbecker Straße (B 224)/Bäuminghausstraße verbleibt eine ausreichende

Verkehrsqualität in der nachmittäglichen Spitzenstunde. Wünschenswerte verkehrsregulierende Maßnahmen im Hauptknotennetz der Stadt Essen sind insofern unabhängig von dem in Rede stehenden neuen Wohnquartier, also außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens zu entwickeln.

Gleichzeitig wird festgestellt, dass im Nahbereich des Vorhabens bestehende Kapazitätsreserven (Bäuminghaus- und Kleine Hammerstraße) gewahrt bleiben, so dass eine Überlastung der Straßen durch das Vorhaben nicht erfolgen wird. Dies gilt auch für die im Projektverlauf entwickelte höhere max. Wohnungsanzahl. Durch die implementierten Maßnahmen einer beidseitigen verkehrlichen Anbindung des Plangebietes sowie eines Mobilitätskonzeptes, die zu einer Begrenzung der Zusatzverkehre in der Bäuminghaus- und Kleine Hammerstraße führen, sind wesentliche Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen des Vorhabens getroffen, so dass sich durch das Vorhaben keine wesentlichen diesbezüglichen Auswirkungen für das von Wohnnutzungen geprägte Wohnumfeld ergeben. Dies gilt auch für die in diesem Zusammenhang stehenden Auswirkungen durch verkehrliche Schallimmissionen (s. Kap. IX.).

Das Mobilitätskonzept zielt darauf ab, Aufmerksamkeit für Angebote zu schaffen, die eine Alternative für den privaten PKW-Besitz sind und den Umstieg zwischen verschiedenen Verkehrsträgern im Alltag erkennbar zu erleichtern. Die Nutzung und die Notwendigkeit zum Besitz eines privaten PKW sollen reduziert werden.

Die wesentlichen, für den Investor zumutbaren Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes zur Verringerung des motorisierten Individualverkehrs werden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor verbindlich geregelt.

Schallemissionen

Auf Grundlage der qualifizierten städtebaulichen Planung, die im Rahmen eines städtebaulichen Landeswettbewerbs entwickelt wurde, kann den gewerblichen Schalleinträgen aus dem M1 Gewerbepark im Plangebiet wirkungsvoll mit einem Schallhindernis in Form einer Hochgarage begegnet werden. Dies wurde durch ein Schallgutachten berechnet und nachgewiesen. Im Ergebnis verbleiben unter Berücksichtigung des gesamten Entwicklungsvolumens nur noch geringe ergänzende aktive Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm in dem neuen Wohngebiet. Durch den gewährten Abstand des Plangebietes von den Hauptverkehrszügen im Umfeld des Stadtteils sind darüber hinaus passive Maßnahmen zur Bauschalldämmung ausreichend, um den vorhandenen Verkehrslärm von Straße und Schiene wirksam zu begrenzen. Mit den Maßnahmen kann insgesamt sichergestellt werden, dass gesunde Wohnverhältnisse in dem neuen Wohnquartier gewahrt werden.

Lärmimmissionen in der Umgebung

Geräuschemissionen, die durch die Neuverkehre des Plangebietes im Umfeld hervorgerufen werden, sind vorwiegend im Bereich der vorhandenen Bebauung entlang der Bäuminghausstraße und der Kleinen Hammerstraße zu erwarten. Im Schallgutachten wurde ermittelt, dass Beurteilungspegel bis zu 65 dB(A) tags und bis zu 57 dB(A) nachts vorliegen. Die maximalen Pegelerhöhungen an Gebäuden im Umfeld des Plangebietes liegen am Tag bei 1,2 dB(A) (Bäuminghausstraße 157) und in der Nacht bei 0,9 dB(A) (Bäuminghausstraße 79, 91, 97, 107). Die Pegelerhöhungen in Bezug auf die bereits bestehende Verkehrslärmsituation sind demnach minimal und vernachlässigbar.

Die Schwellenwerte von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht, ab denen eine Gesundheitsgefahr nicht mehr ausgeschlossen werden kann, werden damit im Umfeld

auch nach Umsetzung der Planung unterschritten. Es ist demnach insgesamt nicht von schädlichen Auswirkungen auszugehen.

Belange von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist durch große vegetationsfreie Flächen des ehemaligen Baggerübungsplatzes und einen umlaufenden Gehölzstreifen geprägt, der nur wenige Einzelbäume aufweist. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist geschottert bzw. von den jahrelangen Umlagerungen durch den Baggerausbildungsbetrieb gekennzeichnet. Mit Aufgabe der Nutzung als Baggerübungsgelände wurde das Areal zuletzt weitestgehend planiert. Im Zuge des kurzen Sukzessionszeitraums haben sich bis heute typische Ruderalstrukturen entwickelt.

Im Zuge der Umsetzung der Planung wird nahezu die gesamte aktuelle Biotopstruktur beseitigt und durch neue Biotoptypen ersetzt werden. Größtenteils werden dabei Schotter- bzw. Rohbodenflächen und versiegelte Flächen entfallen, die weitestgehend vegetationsfrei sind. Kleine Teile der randständigen Gehölze können indes auch erhalten bleiben. Die betroffenen Biotoptypen sind unter Berücksichtigung der Struktur des Umfeldes als solche von geringem ökologischem Wert einzustufen. Erhebliche Auswirkungen auf eine Biotopverbundfunktion sind nicht zu erkennen.

Zwar sind mit der Umsetzung der Planung grundsätzlich negative Auswirkungen durch den Verlust von sehr kleinteiligen Lebensräumen für Flora und Fauna verbunden; diesen steht jedoch die Entwicklung neuer Freiflächen der Wohnbebauung gegenüber, die mit entsprechender gärtnerischer Gestaltung Positivmerkmale neuer Lebensräume aufweisen werden.

Im Plangebiet sind entsprechend keine speziellen Erhaltungsfestsetzungen vorgesehen. Durch einen gezielten Abstand von überbaubaren Flächen zu randständigen Einzelbäumen im Osten des Plangebietes ist eine Erhaltung dieser Bäume am Rande des künftigen Grünzuges Zangenstraße möglich. Für den Verlust der randlich verbleibenden Reste des ehemals auch im Umfeld des Plangebietes flächenhaften Waldbestandes erfolgt ein Waldausgleich. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist nachweislich der ökologischen Bilanzierung unter Berücksichtigung der Festsetzungen nicht erforderlich.

Im Bebauungsplan erfolgen dezidierte Festsetzungen zur Grünausstattung des neuen Wohnquartiers. Sie beziehen sich auf eine zwingende Dachbegrünung aller Dachflächen der Wohngebäude sowie der Hochgarage und der nicht überbauten Flächen der Tiefgaragendecken. Darüber hinaus erfolgt eine flächige Eingrünung des westlichen und nördlichen Randes des Plangebietes. Die Hochgarage erhält ergänzend eine partielle Fassadenbegrünung. Für die bestehende Baumreihe im Bereich der Erschließung „Am Lichtbogen“ wird die Möglichkeit des Erhalts oder ein Versetzen der Bäume im Rahmen des Erschließungsplans geprüft.

Im Umweltbericht wird zusammenfassend dargelegt, dass die Analyse der biotischen Rahmenbedingungen somit keine Aspekte erkennen lässt, die gegen eine Realisierung des neuen Wohnquartiers sprechen. Die Inanspruchnahme ist - verbunden mit den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen - hinsichtlich Natur und Landschaft als umweltverträglich zu beurteilen.

IV. Beschluss und Rechtskraft

Der Bebauungsplan Nr. 21/18 „Bäuminghausstraße / Hövelstraße“ wurde vom Rat der Stadt Essen in seiner Sitzung am 15.12.2021 als Satzung beschlossen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Essen, Ausgabe vom 28.01.2022, tritt der Bebauungsplan Nr. 21/18 gem. § 10 BauGB in Kraft.

Abteilung Bauleitplanung
und Bebauungsplanbearbeitung



Andreas Müller
Abteilungsleiter

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung



Ronald Graf
Amtsleiter