

Bebauungsplan Nr. 14/16 „Am Stammensberg/Ringstraße“

Stadtbezirk: IX
Stadtteil: Kettwig

Zusammenfassende Erklärung

vom: 15.07.2022

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



**STADT
ESSEN**

Inhalt:

I. Ziel des Bebauungsplanes	3
II. Verfahrensablauf	4
1. Öffentlichkeitsbeteiligung	4
1.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	4
1.2. Öffentliche Auslegung	6
2. Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB	6
2.1. Frühzeitige Beteiligung	6
2.2. Beteiligung parallel zur öffentlichen Auslegung	7
3. Umweltprüfung	7
III. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	11
IV. Beschluss und Rechtskraft	14

I. Ziel des Bebauungsplanes

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 rund 30 Prozent der Gesamtbruttogrundfläche im Geschosswohnungsbau als öffentlich geförderte Mietwohnungen zugrunde gelegt werden.

Im Einzelnen werden folgende Ziele mit der Planung verfolgt:

- Entwicklung eines qualitätvollen Wohngebietes,
- Angebot von verschiedenen Wohnungstypologien in Mehr- und Einfamilienhäusern,
- Errichtung von ca. 50 Wohneinheiten, davon sind ca. 30 % der geplanten Wohnflächen im Geschosswohnungsbau als öffentlich geförderte Wohnungen vorzusehen,
- Einfügung der Bebauung in die vorhandene Umgebung angrenzend an die Siedlung Am Stammensberg und die Wohnbebauung entlang der Ringstraße,
- Verkehrliche Erschließung über die Ringstraße,
- Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes Typ A zur Versorgung des Plangebietes und der Umgebung mit Spielgelegenheiten,
- Schaffung einer Wegeverbindung für Fußgänger zwischen dem Plangebiet und der südlich anschließenden Siedlungsbereiche,
- Berücksichtigung der Bau- und Naturdenkmäler,
- Beseitigung von städtebaulichen Missständen, wie das illegale Ablagern von Müll.

II. Verfahrensablauf

1. Öffentlichkeitsbeteiligung

1.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

In der Sitzung des ASPB am 03.11.2016 wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Bezirksvertretung IX wurde am 25.10.2016 angehört. Das Verfahren musste aufgrund von Erschließungsproblemen zunächst gestoppt werden. Die Bezirksvertretung IX und der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung wurden in den Sitzungen am 26.11.19 und 05.12.19 über die Fortsetzung des Verfahrens informiert.

Die Planunterlagen wurden ausgestellt (20.01.2020-03.02.2020, Montag–Montag, 8.00–16.00, Rathaus Kettwig). Zudem wurde der Planungsinhalt im Internet auf den Seiten der Stadt Essen veröffentlicht.

Eine Mitarbeiterin des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung und eine Vertreterin des mit der Bauleitplanung beauftragten Planungsbüros waren am Dienstag, den 21.01.2020 von 09:00 bis 12:00 Uhr und am Donnerstag, den 30.01.2020 von 14:00 bis 17:00 Uhr vor Ort, um die Pläne am Ausstellungsort zu erläutern. Es informierten sich 28 interessierte Bürger.

Die Anhörung der Öffentlichkeit fand am Dienstag, den 28.01.2020 von 19:00 Uhr bis 20:45 Uhr (im Ratssaal des Rathauses Kettwig, Bürgermeister-Fiedler-Platz 1, 45219 Essen) statt. Es nahmen 64 interessierte Bürger teil.

Die abgegebenen Stellungnahmen bezogen sich vornehmlich auf die folgenden Anregungen und Bedenken:

Themenbereich Bedarf

- Der Bedarf an Wohnraum kann angesichts einer eher mäßig steigenden Bevölkerungsprognose nicht nachvollzogen werden.
- Die Schulen und Kitas in Kettwig, insb. Kettwig vor der Brücke sind voll. Es wird schon in Containern unterrichtet. Die Aussage, dass keine zusätzliche Kita und / oder Schule benötigt werden, kann daher nicht nachvollzogen werden.
- Prinzipiell sollen im Außenbereich Grünflächen erhalten bleiben, wie ist in diesem Zusammenhang die Bebauung zu rechtfertigen?
- Wann und wo sind die Grundstücke zu kaufen?

Themenbereich Städtebau:

- Wie werden die Häuser gestaltet sein?
- Warum werden dreigeschossige Häuser geplant, obwohl sich in der Umgebung überwiegend 1 ½ geschossige Häuser bzw. maximal 2 ½ geschossige Häuser befinden?
- Wie hoch werden die Gebäude und wie groß sind die Abstände zur Nachbarbebauung Am Stammensberg?

Themenbereich Verkehr / Erschließung

Stellplätze, Parkraum

- Wie viele Parkmöglichkeiten werden für die neuen Bewohner geschaffen?

- Wurde berücksichtigt, dass viele Haushalte über 2 – 3 Autos verfügen?
- Wo werden die notwendigen Stellplätze untergebracht?

Verkehrsbelastung

- Wie wird der allgemein zunehmende Verkehr bei der Beurteilung des durch das Plangebiet entstehenden Verkehrs berücksichtigt?
- Wie wird die Qualität des Verkehrsablaufes generell und bei anstehenden und notwendigen Straßenbaumaßnahmen gewährleistet?

Erschließung

- Wird der Knotenpunkt zur verkehrlichen Erschließung des Plangebietes mit einer Ampelanlage geregelt?
- Wie wird die Verkehrssicherheit bei der Ein- und Ausfahrt ins Plangebiet gewährleistet?
- Wurde berücksichtigt, dass Radfahrer über den Gehweg Ringstraße fahren?
- Wird eine fußläufige Anbindung an das nördlich gelegene Gewerbegebiet geplant?
- Es bestehen Bedenken gegen die fußläufige Anbindung an die Straße Am Stammensberg.
- Die geplante fußläufige Anbindung an den S-Bahnhof führt im weiteren Verlauf über Privatflächen.

Themenbereich Umwelt- und Naturschutz:

- Wurde das Plangebiet auf Tiervorkommen geprüft?
- Wer legt fest, welche Tierarten schützenswert sind und welche nicht?
- Die Fläche des Plangebietes verbindet zwei größere Schutzgebiete. Wurde die Verbundfunktion berücksichtigt?
- Was wird gegen eine mögliche Luftverschlechterung aufgrund der geplanten Rodung und der zunehmenden Versiegelung unternommen?
- Wie wird mit der Thematik Lichtimmissionen umgegangen?
- Wer trägt die Kosten einer Sanierung des möglicherweise belasteten Bodens?
- Wie werden die angrenzenden Naturdenkmäler berücksichtigt?

Themenbereich Entwässerung

- Wo soll der zukünftige Abwasserkanal verlaufen?
- Wie wird mit der bereits bestehenden Überschwemmungsproblematik (Keller und Tiefgaragen) bei Starkregenereignissen, die durch die zusätzliche Versiegelung verschlimmert werden könnte, umgegangen?

Themenbereich Verfahren / Sonstiges:

- Gibt es ein städtebauliches Gesamtkonzept für Kettwig?
- In welchem Zusammenhang steht der Grundstücksverkauf an den Investor und der nun aufzustellende Bebauungsplan? Steht damit bereits fest, dass gebaut wird?
- Wie ist der Zeitplan bis zur Baufertigstellung?
- Wie verläuft das Verfahren?
- Wann werden die Gutachten durchgeführt und von wem werden diese finanziert?
- Wann wird die Entscheidung für eine der beiden gezeigten Varianten getroffen?
- Wie hoch werden die Mieten für die geförderten Wohnungen sein?

- Können die Unterlagen auch im Internet eingesehen werden und wo ist der Link zu finden?
- Welche Energieversorgung erfolgt für das Plangebiet?

1.2. Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen hat in seiner Sitzung vom 02.12.2021 nach vorheriger Anhörung der Bezirksvertretung IX in ihrer Sitzung vom 30.11.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 14/16 mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 50/2021 vom 17.12.2021 sowie in der örtlichen Presse ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 10.01.2022 bis 10.02.2022. Die Planunterlagen konnten im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Lindenallee 10, 45121 Essen, während der allgemein üblichen Dienstzeiten sowie im Internet eingesehen werden.

Während der Auslegung war der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Erörterung der Planung gegeben. Als neue wesentliche Anregungen wurden vorgebracht:

- Inanspruchnahme von Wald und von Grünflächen
- Immissionsschutz
- Widerspruch zu Klimaanpassungszielen.

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 17.01.2020 um Stellungnahme gebeten.

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

- Im Plangebiet ist mit Belästigungen durch Fluglärm zu rechnen, es liegt jedoch außerhalb des gesetzlichen Lärmschutzbereiches des Flughafens
- Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem vorzunehmen
- Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima sind zu berücksichtigen
- Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden
- Erhöhung der Sozialbindung auf 1/3 der Wohneinheiten
- Alternative Anbindungen ggf. auch eine Bedarfsampel sollten geprüft werden
- Die Betriebsabläufe der umliegenden Unternehmen dürfen nicht eingeschränkt werden
- Anstatt eines reinen Wohngebietes sollte ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden
- Der Ruhrverband ist als Betreiber der Abwasserbehandlungsanlagen zu beteiligen

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 05.01.2022 um Stellungnahme gebeten.

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

- Für die Ausgleichsmaßnahmen sind flächensparende und agrarstrukturverträgliche Maßnahmen zu bevorzugen
- Der LVR Rheinland sowie die untere Denkmalbehörde sind als zuständige Denkmalbehörde zu beteiligen
- Aufgabe der Planung, da diese nicht mit einer naturverträglichen Stadtplanung vereinbar ist
- Erweiterung des Plangebietes, um eine Einleitung des Regenwassers in den Rinderbach zu ermöglichen, Ausschöpfung der Möglichkeiten der Regenwasserretention
- Begrünung der Dachflächen mit mindestens 12 cm Vegetationstragschicht
- Erhöhung der Substratschicht auf den Decken von Tiefgaragen auf mindestens 80 cm im gesamten Bereich
- Vertragliche Sicherung bzw. Ausschöpfung der rechtlichen Möglichkeiten für die Nutzung von Solarenergie bzw. die Nutzung von erneuerbaren Energien,
- Anpassung der Standardfestsetzung zur Pflanzung von Bäumen im Bereich von Stellplätzen
- Berücksichtigung eines Gewerbebetriebes an der Ringstraße
- Sachgerechte Abwägung der Belange der Gewerbebetriebe
- Keine Einschränkung der wirtschaftlichen Tätigkeiten der umliegenden Betriebe
- Eine Ersatzaufforstung ist zu benennen
- Die Stellplatzflächen und Wege sind einsehbar zu gestalten
- Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden

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 Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Lärm

Die Schalltechnische Untersuchung zeigt Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete durch Verkehrslärm sowie Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm im Bereich des WA 3. Es wurden passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt. Zum Schutz vor Gewerbelärm wurden Immissionsorte an den betroffenen Fassaden ausgeschlossen. Einwirkungen durch Verkehrs-/Gewerbelärm im Plangebiet kann durch aktive und passive Maßnahmen begegnet werden und sind als unerheblich einzustufen. Durch die Realisierung des Vorhabens werden sich auch keine wesentlichen Veränderungen an der bestehenden Lärmbelastung in der Umgebung ergeben. Die Zunahme der Lärmbelastung bleibt unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle.

Wohn- und Erholungsfunktion

Mit Umsetzung der Planung entsteht unter anderem eine Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets. Das Plangebiet verfügt aktuell lediglich über eine inoffizielle Erholungsfunktion für die Anwohner und die Öffentlichkeit, da eine Verbindung zum angrenzenden Wald besteht. Durch die Planung wird ein Spielplatz errichtet, der den Spielplatzbedarf des Plangebietes und der Umgebung sichert. Somit wird eine neue Erholungsfunktion geschaffen

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Mit Umsetzung der Planung wird es in Teilen des Plangebiets zu einem Verlust von begleitenden Gehölzstrukturen sowie von wertgebenden Waldbeständen kommen. Durch die Eingriffsbilanzierung im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurde ein Überschuss von 7.344 Punkten ermittelt. Ein externer Ausgleich ist nicht erforderlich. Der Eingriff in den Wald ist im Verhältnis 2:1 (Verdoppelung) durch eine Neuaufforstung zu kompensieren. Der Waldersatz findet über Flächen aus dem städtischen Ersatzflächenpool statt. Die Aufforstung ist bereits erfolgt. Der Investor wird im städtebaulichen Vertrag zur Refinanzierung des Ausgleichs verpflichtet.

Durch die Begehungen konnten im Plangebiet insgesamt 8 planungsrelevante Arten nachgewiesen werden (5 Arten der Fledermäuse, 3 Vogelarten). Zudem konnten Vertreter der sog. Allerweltsarten der Vögel und weitere nicht planungsrelevante Säugetierarten beobachtet werden. Reptilien wurden innerhalb des Plangebietes nicht nachgewiesen.

Die Artenschutzprüfung zeigt verschiedene Vermeidungs-, Minderungs- und Ersatzmaßnahmen auf, u. a. die Installation von Ersatzquartieren, bzw. -nistkästen, sowie Rodungs- und Abrissbeschränkungen. Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen können Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für das geplante Vorhaben mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf Boden und Fläche

Die orientierende Gefährdungsabschätzung zeigt für weite Teil des Plangebiets Aufschüttungsböden an. Wobei die Auffüllung aus umgelagertem Bodenaushub mit z. T. unterschiedlich hohen Beimengungen aus Schlacke, Bauschutt und Kohle aber auch humose Anteile besteht. Eine Schutzwürdigkeit des anthropogen stark beeinträchtigten Bodens kann ausgeschlossen werden.

Altlasten

Grundsätzlich wurden bei den Untersuchungen keine erheblichen Belastungen festgestellt. In nachgelagerten Verfahren ist jedoch für den unter 49/3.23 erfassten Bereich sowie den gesamten östlichen Bereich (siehe Bereich der Y-Linien) mit Nebenbestimmungen der Unteren Bodenschutzbehörde (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/ -auftrag in den nicht überbauten/befestigten Außenbereichen) zu rechnen. Aushubmaterial ist fach- und sachgerecht zu entsorgen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind bedingt durch die Versiegelung gegeben, aber durch die Bodensanierung der Verunreinigung als nicht erheblich einzustufen.

Auswirkungen auf Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Rahmen von Versickerungsversuchen wurde die Versickerungseignung der oberen Bodenschichten als nicht geeignet klassifiziert. Lediglich die Kiese und Sand im Unterboden weisen eine gute Versickerungseignung auf. Bei einem gemessenen Grundwasserstand von 4,5 – 5 m unter GOK kann allerdings der geforderte Mindestabstand zwischen der möglichen Sickeranlage und dem Grundwasserstand von 1 m potentiell nicht mehr eingehalten. Somit ist eine zentrale Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Da eine Einleitung in den nahen Rinderbach technisch nicht möglich ist, findet der § 44 LWG keine Anwendung. Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf den Boden-Wasserhaushalt zu erwarten.

Auswirkungen auf Luft

Aufgrund der Ortsrandlage und der umgebenden Freiflächen werden lufthygienische Probleme bei Realisierung der Planung nicht erwartet. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen absehbar.

Auswirkungen auf Klima

Baubedingt ergibt sich in großem Umfang der Verlust bioklimatisch günstig wirkender Vegetationsstrukturen (Gehölzbestand) innerhalb des Plangebietes. Es ist zu erwarten, dass sich dieses Waldklima in den Zustand eines „Vorstadtklimatops“ verschlechtern wird.

Durch Maßnahmen zum Klimaschutz in Form u. a. von Dachbegrünungen und Pflanzmaßnahmen werden keine erheblich negativen Auswirkungen erwartet,

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Die denkmalgeschützte Mauer der Villa Karrenberg wird durch das Vorhaben nicht tangiert. Die geplante Erschließungsstraße hält einen Abstand von 3,0 m zur Mauer ein. Die denkmalgeschützte ehemalige Schmiede in der Nähe des Planungsgebietes wird von der Umsetzung des Bauvorhabens nicht tangiert. Baumdenkmäler werden umfangreich geschützt.

Das Orts- und Landschaftsbild des Ortsteils wird nicht deutlich verändert, da das Plangebiet von außen nur vereinzelt wahrnehmbar ist. Aufgrund der geringen Wertigkeit im Bestand und der geringen Fernwirkungen werden die Auswirkungen nicht als erheblich negativ klassifiziert.

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

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Gemeinden dazu verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, wenn dies für die städtebauliche Ordnung notwendig ist. Die Entscheidung, ob ein Bebauungsplan für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, obliegt grundsätzlich der Gemeinde.

Die städtebauliche Erforderlichkeit ergibt sich aus dem Wohnraumbedarf, der in Kapitel II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele näher erläutert ist.

Schon seit Jahren bestehen Bestrebungen das Plangebiet wohnbaulich zu entwickeln. Mit Beschluss vom 07.04.2016 wurde die vorliegende Fläche in das Arbeitsprogramm Bauleitplanung 2016/17 aufgenommen.

Zum Umgang mit der immer noch vorherrschenden Flächenknappheit für gute und bezahlbare Wohnbebauung, beschloss der Rat der Stadt Essen am 19.11.2015 das Konzept „Bedarfsgerechte Flächenentwicklung“ zur Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Essener Stadtgebiet. Das Plangebiet ist als potenzielle Wohnbaufläche in dem Konzept enthalten.

Dies zeigt auf, dass die Stadt Essen schon seit vielen Jahren das Entwicklungsziel einer Wohnbebauung für diese Fläche verfolgt.

Der RFNP weist die Flächen als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ bzw. „Wohnbaufläche“ aus.

In der notwendigen sach- und fachgerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange sind insbesondere nachstehende Belange entsprechend berücksichtigt und gewichtet worden:

Deckung Wohnungsbedarf

Im Kapitel II. 2. Anlass der Planung wird erläutert, dass das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft,- Stadt und Regionalentwicklung (InWIS) im Rahmen der „Wohnungsnachfrageanalyse 2025+“ (Stand Januar 2018) ermittelt hat, dass rund 16.500 Wohnungen bis 2030 in Essen benötigt werden. Dabei wurden auch die bezifferbaren Wohnbaupotenzialflächen aus Abriss, Baulücken, nicht ausgeschöpfte Wohnbauflächen etc. ermittelt und dargelegt, dass rund 7.500 bis 11.500 Wohnungen realisierbar wären. Daraus ergibt sich jedoch, dass in Essen bis 2030 noch immer Flächen für rund 5.000 bis 9.000 Wohnungen fehlen.

Weitere Innenentwicklungspotenziale sind im Rahmen der Potenzialanalyse des Stadtplanungsbüros „post welters + partner mbB“ untersucht worden. Die Erfahrung zeigt, dass die fachlichen Restriktionen und Hemmnisse für die Entwicklung einzelner Flächen heute sehr hoch sind. Sie verlangsamen die Bearbeitungsprozesse und machen die Entwicklung unter Umständen kostspieliger. Beispielhaft zu nennen sind Fragen der Entwässerung, des Lärmschutzes, der Folgen des Bergbaus, der Altlasten oder weitere ökologische und landschaftsplanerische Belange.

Die Potenziale der Innenentwicklung und Brachflächenentwicklung sind in dem Stadtteil Kettwig darüber hinaus sehr begrenzt; die Wohnungsnachfrage ist jedoch in dem südlichen Stadtgebiet seit Jahren ungebremst hoch.

Bei der vorliegenden Fläche handelt es sich um einen sogenannten Außenbereich im Innenbereich, da die Fläche zwar unbebaut ist, jedoch von vorhandener Bebauung umgeben ist und sich in einem Siedlungszusammenhang befindet. Die Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen wie Ver- und Entsorgungssysteme, die Nähe zu den sozialen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen stellen ebenfalls günstige Voraussetzungen dar, um das in § 1 Abs. 5 BauGB formulierte Ziel -einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung- zu gewährleisten.

Belange Freiflächenerhalt/ Vernichtung von Vegetation und Wald

Die in Rede stehende Fläche ist zumindest teilweise schon einmal genutzt worden und ist als anthropogen überformt und vorgeprägt zu bezeichnen (Bodenbelastungen und Bodenverdichtungen aufgrund der ehemaligen Bahnnutzung, Lärm- und Lichtimmissionen).

Gemäß § 30 Abs. 2 LNatSchG NRW gilt die Beseitigung von durch Sukzession oder Pflege entstandenen Biotopen oder Veränderungen des Landschaftsbildes auf Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig baulich oder für verkehrliche Zwecke genutzt waren, bei Aufnahme einer neuen oder Wiederaufnahme der ehemaligen Nutzung nicht als Eingriff in Natur und Landschaft (Natur auf Zeit). Diese Flächen sind dementsprechend nicht kompensationspflichtig. Voraussetzung für die Einordnung der Flächen als Natur auf Zeit ist, dass eine planungsrechtliche Grundlage der Nutzung besteht oder die Nutzung bereits vor Einführung der Kompensationspflicht im Jahre 1970 bestand. Wie aus historischen Luftbildern zu entnehmen ist, wurden Teile des Plangebiets als gewidmete Bahnanlage genutzt. Weitere angrenzende Bereiche dienten als Lager- und Verladeflächen. Die Nutzung bestand bereits seit Ende des 19. Jahrhunderts, so dass die Voraussetzungen zur Einordnung als Natur auf Zeit im Bereich der durch die Bahn genutzten Gleisanlagen und Lager- bzw. Verladeflächen erfüllt sind. Die dort in den letzten Jahren entstandenen Sukzessionsgehölze sind somit als Natur auf Zeit im Sinne des LNatSchG zu bewerten und nicht ausgleichspflichtig.

Im Plangebiet sind aber auch durch das Regionalforstamt als Wald im Sinne des Landesforstgesetzes eingestufte Flächen von einer Inanspruchnahme für bauliche Zwecke betroffen. Es handelt sich hier um eine Fläche mit Ruderalbewuchs, welcher in der Vergangenheit unregelmäßig und extensiv zurückgeschnitten wurde, ein Teilbereich wurde auch gerodet.

Das Baugesetzbuch enthält in § 1a Abs. 2 Satz 4 ein Begründungsgebot für die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von als Wald eingestuften Flächen ist, wie oben ausgeführt wird, auf den Wohnraumbedarf der Stadt zurückzuführen; die Möglichkeiten der Bedarfsdeckungen sind auch entsprechend erläutert.

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Geltungsbereich „Wohnbaufläche“ dar und sieht somit die Nutzung der Fläche als Wohnbaufläche vor. Die vorliegende Planung entspricht somit dieser Vorgabe.

Im Rahmen der Aufnahme der Fläche im Regionalen Flächennutzungsplan hat bereits eine Abwägung hinsichtlich der Eignung des Plangebiets als Wohnbaufläche stattgefunden.

Die Plangeberin hat damit die maßgeblichen Ermittlungen im Sinne des § 1a Absatz 2 Sätze 2 bis 4 Baugesetzbuch erbracht.

Die Inanspruchnahme der Waldflächen wird zudem durch einen Ausgleich über Ersatzaufforstungen im Verhältnis 2:1 (Verdoppelung der Fläche) kompensiert. Die Ersatzaufforstung findet über den städtischen Ersatzflächenpool statt. Es werden die folgenden Flächen zugeordnet:

- P 30.37 „Am Korstick“ in Essen-Heidhausen
- S 30.20 „Laupendahler Landstraße“ in Essen-Heidhausen
- S 30.30 „Tueschen“ in Essen-Heidhausen
- S 42.05 „Hammer Straße / Kutel“ in Essen-Fischlaken.

Die Aufforstung ist in allen vier Fällen bereits erfolgt. Der Investor ist im städtebaulichen Vertrag zur Refinanzierung des Ausgleichs verpflichtet. Bei diesen Ersatzaufforstungen handelt es sich um Baumbestände, die letztendlich eine höhere ökologische Wertigkeit und einen hochwertigen Ausgleich auch zum Schutz des Klimas entwickeln werden als im Bestand. Mittelfristig ist davon auszugehen, dass der Klimawert der Ersatzaufforstung höher sein wird, als ein Erhalt der derzeitigen Situation.

Belange Stadtklima

Mit dem Planvorhaben wird eine überwiegend locker bebaute und gut durchgrünte Siedlungsentwicklung planerisch vorbereitet. Mit Umsetzung der Planung wird sich die jetzige klimatische Prägung eines Waldklimatops potenziell zu einem Vorstadtklima entwickeln. Anders als die klimatischen Lasträume der Innenstadt ist ein Vorstadtklima gekennzeichnet durch geringere Extremwerte für Temperatur und Feuchte, sehr geringe Temperaturerhöhung und günstige Strahlungsbedingungen. Die Veränderung des Mikroklimas ist voraussichtlich nur geringfügig. Auswirkungen auf stadtklimatische Funktionen werden sich zudem aufgrund der relativ geringen Größe des Planvorhabens auf die Fläche selbst beschränken. Die Bestandsbebauung im Umfeld des Planvorhabens wird nach Umsetzung der Planung weiterhin durch die im näheren Umfeld befindlichen klimaökologischen Ausgleichsräume mit Kaltluft versorgt.

Insgesamt wird den Belangen der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung der Stadt Essen ein höheres Gewicht eingeräumt und entgegenstehende Belange bzw. o.g. Auswirkungen gemäß der vorstehenden Abwägung zurückgestellt.

IV. Beschluss und Rechtskraft

Der Bebauungsplan Nr. 14/16 „Am Stammensberg/Ringstraße“ wurde vom Rat der Stadt Essen in seiner Sitzung am 22.06.2022 als Satzung beschlossen.

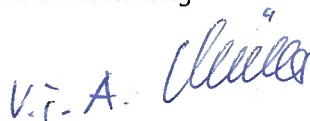
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Essen, Ausgabe vom 22.07.2022, tritt der Bebauungsplan Nr. 14/16 gem. § 10 BauGB in Kraft.

Abteilung Bauleitplanung
und Bebauungsplanbearbeitung



Andreas Müller
Abteilungsleiter

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung



Ronald Graf
Amtsleiter