

Bebauungsplan Nr. 04/15 „Icktener Straße (ehem. Tennisanlage)“

Stadtbezirk: IX
Stadtteil: Kettwig

Begründung* einschließlich Umweltbericht

vom: 10.06.2022

Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



Inhalt:

I.	Räumlicher Geltungsbereich	5
II.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	6
1.	Anlass der Planung	6
2.	Entwicklungsziele	9
III.	Planungsrechtliche Situation	10
1.	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	10
2.	Bebauungspläne	11
3.	Sonstige Planungen	12
IV.	Bestandsbeschreibung	14
1.	Städtebauliche Situation	14
2.	Topographie	14
3.	Verkehr	14
4.	Technische Infrastruktur	15
4.1.	Entwässerung	15
4.2.	Versorgung	16
5.	Soziale Infrastruktur	16
6.	Natur, Landschaft und Artenschutz	17
7.	Boden	17
8.	Wasser	18
8.1.	Oberflächengewässer	18
8.2.	Grundwasser	19
8.3.	Hochwasser- und Überflutungsschutz	19
9.	Klima	19
10.	Lufthygiene	19
11.	Bergbau	20
12.	Kampfmittel	20
13.	Altlasten	20
14.	Immissionen	20

14.1.	Lärm	20
V.	Städtebauliches Konzept	21
1.	Entwurfsbeschreibung	21
1.1.	Bebauungskonzept	21
1.2.	Erschließung	22
1.3.	Entwässerung	23
2.	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	24
2.1.	Energetische Optimierung der Planung	24
2.2.	Kompaktheit der Bebauung	25
2.3.	Solarenergiegewinnung	25
2.4.	Energieversorgung	25
2.5.	Klimafolgenanpassung	26
2.6.	Fazit	26
3.	Auswirkungen der Planung	27
VI.	Planinhalt	29
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-3 BauGB)	29
1.1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	29
1.2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	29
1.3.	Natur, Landschaft und Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	32
1.4.	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	32
2.	Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW)	33
2.1.	Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 89 Abs.1 BauO NRW)	33
3.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	34
3.1.	Verrohrter Icktener Bach	34
3.2.	Regenüberlaufbecken Icktener Straße	34
4.	Hinweise	34
4.1.	Relevante Unterlagen	34
4.2.	Gutachten	34
4.3.	Städtische Satzungen	35
4.4.	Umgang mit Bodendenkmälern	35
4.5.	Umgang mit Niederschlagswasser	35
4.6.	Einleitung von Grundwasser	35
4.7.	Altlastenverdachtsfläche / Umgang mit anfallendem Bodenaushub / Bodenauftrag	35
4.8.	Kampfmittel	36
4.9.	Hinweise zur Vermarktung	36
VII.	Städtebauliche Kenndaten	37
VIII.	Umweltbericht	38
1.	Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan	38
2.	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	39

2.1.	Ziele in Gesetzen und Verordnungen	39
2.2.	Ziele in Plänen und Programmen	41
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	44
3.1.	Basisszenario	44
3.2.	Nullvariante	45
3.3.	Planfall	46
3.4.	Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	58
3.5.	Planungsvarianten	58
4.	Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung	59
5.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	60
6.	Referenzliste	60
7.	Zusammenfassung des Umweltberichtes	61
IX.	Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	66
X.	Bodenordnung	69
XI.	Überlagerung bisheriger rechtsverbindlicher Festsetzungen	70
XII.	Kosten und Finanzierung	71

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,7 ha große Plangebiet (schwarze Abgrenzung) liegt im Stadtbezirk IX, in dem östlich gelegenen Stadtteil Kettwig-Ickten, Gemarkung Kettwig (3150), Flur 57, Flurstücke 175 und 176 und umfasst das Grundstück der brach liegenden Tennisanlage Icktener Str. 41. Das Plangebiet wird maßgeblich begrenzt

- im Norden durch die Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung Icktener Str. 43 (Flurstück 172) sowie im Weiteren durch die Icktener Str. selbst,
- im Osten und Süden durch eine entlang des Plangebietes verlaufende Wegeparzelle (Flurstücke 174, 177, 178, 179),
- im Westen durch die östliche Grundstücksgrenze des privaten Gartenlandes der Wohnbebauung Icktener Str. 43 (Flurstück 352).

Die Abgrenzung des Plangebietes ist in der Abbildung 1 dargestellt.

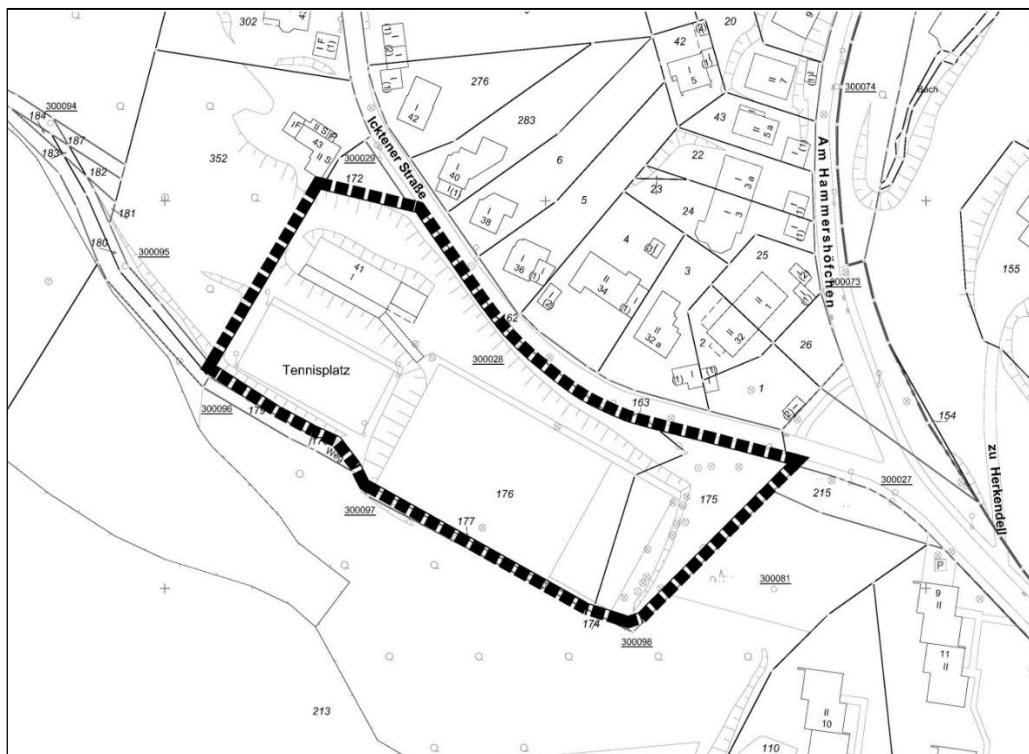


Abb. 1: Übersichtsplan (ohne Maßstab)

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

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Im Jahre 1963 wurde dem Tennisklub TC Blau-Weiß die Baugenehmigung zum Bau eines Vereinshauses sowie von 4 Tennisplätzen erteilt. In den Jahren 1970-1974 wurden weitere Genehmigungen erteilt und die Anlage um einen weiteren Tennisplatz, eine Tenniswand, Erschließungs- sowie eine Stellplatzanlage erweitert.

Nach einstigem Boom des Tennissports ging der Tennisclub mit abnehmender Nachfrage im Januar 2010 in die Insolvenz. Seither liegt die Anlage brach, das ehemalige Vereinshaus im Kettwiger Ortsteil Ickten verfällt zunehmend und die Ascheplätze der Tennisanlage sind Sukzessionsprozessen unterlegen.

Aufgrund der vorhandenen Erschließungsanlagen und der vormals bereits intensiven Nutzung durch den Tennisbetrieb bietet sich die Wiedernutzung des bereits baulich geprägten Bereiches der aufgegebenen Freizeitinfrastruktureinrichtung an.

Das Grundstück der ehemaligen Tennisanlage Icktener Straße befindet sich im Eigentum der Stadt Essen.

Die derzeitige Brachfläche an der Icktener Straße ist als potentielle Wohnbaufläche in dem Konzept „Bedarfsgerechte Flächenentwicklung“ enthalten und soll einer städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer, dem städtebaulichen Umfeld entsprechenden, attraktiven Wohnbebauung zugeführt werden.

Die landschaftlich reizvolle Lage am Siedlungsrand von Kettwig bietet die Möglichkeit einer sinnvollen Wohnstandortentwicklung, denn die Stadt Essen steht vor großen Herausforderungen, um dem Bedarf an Wohnraum zu begegnen.

Wohnungsbedarf 2030

Die Grundlage für die Ermittlung des Bedarfs der zukünftigen Wohnungsnachfrage bis zum Jahr 2030 bildet die Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2025+ des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalplanung (InWIS) aus Bochum mit Stand vom Januar 2018 (INWIS-Studie).

Das zentrale Ergebnis der INWIS-Studie ist, dass bis zum Jahr 2030 ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von ca. 16.500 Wohneinheiten besteht.

Quantitative Betrachtung

Die demografischen Veränderungen (Bevölkerungszahl, -zusammensetzung, Haushalteentwicklung) lösen insbesondere einen Neubau- bzw. Nachholbedarf an Wohnungen aus. Darüber hinaus entsteht durch Abriss und Zusammenlegen von Wohnungen ein Ersatzbedarf. Dabei gestaltet sich der demografisch bedingte Neubau- und Nachholbedarf mit ca. 1.560 Wohneinheiten insgesamt deutlich geringer, als der Ersatzbedarf, der sich aus der Struktur des Essener Wohnungsbestands ergibt (etwa 12.780 Wohneinheiten). In Summe entwickelt sich nach der InWIS-Studie bis zum Jahr 2030 ein quantitativer Wohnungsbedarf in Höhe von etwa 14.340 Wohneinheiten.

Die Flüchtlingsmigration ist in der Studie moderat berücksichtigt worden. Verlässliche Prognosen zum künftigen Umfang der Flüchtlingszuwanderung waren und sind nicht sachgerecht möglich. Daher wurde nur der Zusatzbedarf an Wohnraum, der durch die der Stadt Essen in den Jahren 2015 und 2016 tatsächlich zugewiesenen Flüchtlinge entsteht bzw. entstanden ist, in der InWIS-Studie anhand der Zuweisungszahlen und Annahmen zu Bleibewahrscheinlichkeiten und dem Familiennachzug abgeschätzt. Dieser wird in der Studie nur für die Flüchtlingszuwanderung der Jahre 2015 und 2016 mit etwa 3.550 Wohnungen beziffert.

In der Gesamtsumme entsteht für den Zeitraum von 2014 bis 2030 ein Gesamtbedarf in Höhe von etwa 17.890 Wohneinheiten. Abzüglich der Bautätigkeit der Jahre 2015 und 2016

verbleibt ein rein quantitativer Wohnungsbedarf bis 2030 in Höhe von ca. 16.500 Wohnungen.

Qualitative Betrachtung

Qualität, Ausstattung und Eigentumsform von angebotenen Wohnungen entsprechen teilweise nicht den Wünschen der Nachfrager. Über verschiedene Lebenslageindikatoren wie Haushaltstyp, Alter und Einkommen können individuelle Wohnwünsche abgeleitet werden. Sie bilden die Grundlage zur Ermittlung des sogenannten qualitativen Bedarfs. Hintergrund für den qualitativen Bedarf ist, dass es auch bei zahlenmäßig ausreichendem Wohnungsbestand oder sogar Leerständen eine Nachfrage nach Neubau gibt, wenn die Bestandswohnungen nicht den aktuellen Wünschen/Anforderungen der Nachfrager entsprechen.

Für die Stadt Essen besteht aufgrund dieser „individuellen Wohnwünsche“ bis zum Jahr 2030 zusätzlich ein Bedarf an Wohnungen im Eigentum von etwa 4.080 Wohneinheiten (ca. 2.380 Einfamilienhäuser und 1.700 Eigentumswohnungen). Neue Wohnungen, die über den quantitativen Bedarf hinaus gebaut werden, erhöhen jedoch das Leerstandsrisiko im Wohnungsbestand. Sie bleiben daher in der INWIS-Studie in der rechnerischen Gegenüberstellung von Nachfrage und Wohnbauflächenpotenzialen ausdrücklich unberücksichtigt. Daneben kann davon ausgegangen werden, dass allein durch die Deckung des quantitativen Bedarfs auch die Qualität im Wohnungsbestand steigt und somit dem qualitativen Bedarf zumindest in Teilen Rechnung getragen werden kann. In dieser Vorgehensweise spiegelt sich das städtische Ziel wider, jeden Essener Haushalt mit einer Wohnung versorgen zu können.

Bevölkerungsprognose 2015 und 2019

Der INWIS-Studie liegt die Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt aus 2015 zugrunde. Im Jahr 2015 wurden noch 598.000 Einwohnerinnen und Einwohner bis zum Jahr 2030 vorausberechnet.

Eine städtische Vorausberechnung aus 2019 kommt bei einem Zeithorizont bis 2030 auf eine Bevölkerungszahl am Ort der Hauptwohnung in Höhe von rund 592.000.

Für die unterschiedlichen Prognoseeinwohnerzahlen ist neben einer veränderten Bevölkerungszusammensetzung und aktuellen Werten im Hinblick auf den Flüchtlingszuzug nach Essen vor allem eine abweichende Methodik maßgeblich. In der städtischen Bevölkerungsvorausberechnung von 2015 wurden seinerzeit in Bau befindliche bzw. geplante Neubaugebiete direkt in der Berechnung der Bevölkerungszahl berücksichtigt. Diese sind mit einem Potenzial von ca. 3.000 aus anderen Städten nach Essen zuziehenden Personen bemessen worden, die in den vorausberechneten 598.000 Einwohnern bis 2030 einbezogen waren.

Demgegenüber wurde in der Bevölkerungsvorausberechnung von 2019 bewusst eine andere Methodik gewählt. Im Jahr 2019 hat eine separate Ermittlung des Wachstumspotenzials durch nach Essen zuziehende Personen durch Neubautätigkeiten stattgefunden. Diese Neubautätigkeiten wurden über eine Erhebung geplanter Neubaugebiete (überwiegend im Verfahren befindliche Bebauungspläne oder städtebauliche Rahmenpläne) sowie durch eine Auswertung der sogenannten Baustatistik ermittelt. Aus der Baustatistik können diejenigen Gebäude und Wohnungen abgebildet werden, die zwar genehmigt, aber noch nicht realisiert sind. Dieser Wert von insgesamt ca. 5.000 zusätzlich nach Essen ziehenden Personen wurde bewusst nicht in das Ergebnis von 592.000 Personen einbezogen. Diese 5.000 Personen, die durch Realisierung der Neubautätigkeiten bis 2030 potenziell nach Essen zuziehen, sind also zuzüglich der 592.000 Personen (= 597.000 Personen) zu verstehen.

Der Unterschied in den beiden Prognosen beträgt daher lediglich 1.000 Einwohner und ist für die Betrachtung der Wohnungsnachfrage unerheblich.

GEWOS-Gutachten

Im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen hat das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung im September 2020 ein Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040 vorgelegt.

Für die Stadt Essen prognostiziert das Gutachten einen Neubaubedarf pro Jahr von 1.520 Wohneinheiten in den Jahren 2018-2025, 1.400 in den Jahren 2025-2030, 1.250 in den Jahren 2030-2035 sowie 1.520 in den Jahren 2035-2040.

Für den Betrachtungszeitraum der INWIS-Studie, das Jahr 2030, ergibt sich hieraus ein Neubaubedarf von 17.640 Wohneinheiten.

Das Ergebnis des GEWOS-Gutachtens bestätigt somit die dem Handeln der Stadt Essen zugrunde liegenden Annahmen der INWIS-Studie.

Wohnbauflächenbedarf 2030

In der INWIS-Studie wurden für bestehende Wohnbauflächen 2017 (unausgeschöpfte Wohnbauflächen, Baulücken, Abriss, etc.) Potentiale in einer Größenordnung für 7.500 bis 11.500 Wohneinheiten beziffert. 11.500 Wohneinheiten wären realisierbar, wenn die Potentiale zu 100% ausgeschöpft würden, 7.500 Wohneinheiten bei einer realistischeren Ausschöpfungsquote von rund zwei Dritteln.

Bis zum Jahr 2030 ergibt sich daraus ein Flächenbedarf für ca. 5.000 bis 9000 Wohneinheiten, wovon der größte Bedarf mit ca. 72 % auf Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussegment entfällt.

Wird hier überschlägig eine durchschnittliche Bebauungsdichte von 50 Wohneinheiten pro Hektar angesetzt, entspricht dieses einem Flächenbedarf von ca. 100 bis 180 Hektar.

Bezogen auf den Essener Stadtbezirk IX, zu dem neben Kettwig auch die Stadtteile Bredeney, Fischlaken/ Heidhausen und Werden gehören, wurde folgendes Nachfragepotential bis zum Jahr 2030 erhoben:

Eigenheim	816	WE	41%
Mehrfamilienhaus	1177	WE	59%

Auch für die Bezirksebene übersteigt die erwartete Nachfrage das vorhandene Angebot.

Insbesondere barrierefreie Wohnungen für Familien oder für 1-2 Personen-Haushalte werden benötigt. Nachfragegruppe sind vor allem ältere Haushalte. Die angespannte Marktlage bedingt eine geringe Fluktuation. Angebotsüberhänge im Bestand haben sich durch Bevölkerungswachstum und Leerstandsabbau der Wohnungsunternehmen verringert.

Durch die wachsende Anzahl von Haushalten, wie auch die befürchtete Zunahme von Altersarmut aufgrund geringerer Renteneinkünfte, ist ein wachsender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum absehbar. Das oben genannte InWIS-Gutachten sowie der Wohnungsmarktbericht 2017 bestätigen dies. Dieser Bedarf wird dadurch verstärkt, dass sich der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen im Jahr 2021 (Stand 01.01.2021) auf 18.500 Wohnungen verringert hat (zum Vergleich: im Jahr 2000 lag dieser noch bei ca. 44.900 Wohnungen). Auch in den kommenden Jahren werden weitere Zweckbindungen entfallen, so dass auch dadurch der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum weiter ansteigt.

Aktuell existieren im Stadtteil Kettwig weniger als 100 geförderte Mietwohnungen. Die Zahl der Haushalte insgesamt im Stadtteil ist mit rund 9500 Haushalten zu beziffern.

Die vorgesehene Grundstücksentwicklung, entsprechend einer erstrebenswerten Innenentwicklung, kann als Beitrag zum Erhalt und zur Stärkung der vorhandenen technischen, sozialen Infrastrukturen und sonstigen Dienstleistungen des Stadtteilzentrums Kettwig gesehen werden und stellt somit auch eine wirtschaftlich sinnvolle und im Sinne einer Nachverdichtung städtebaulich verträgliche Folgenutzung dar. Diese Folgenutzung fügt sich gut in das gewachsene Umfeld ein, das ebenfalls vornehmlich von Wohnnutzungen geprägt wird.

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

Im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren erfolgt die Grundstücksvermarktung durch die Stadt Essen.

2. Entwicklungsziele

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:

- Nachnutzung für eine langjährig genutzte, aber seit 2010 brach liegende Tennisanlage,
- Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes in Form von Geschosswohnungsbau an einem landschaftlich attraktiven Wohnstandort,
- Einfügung der Bebauung in die vorhandene Umgebungsbebauung der Icktener Siedlung,
- Erschließung über die Icktener Straße,
- Errichtung von ca. 25 - 30 Wohneinheiten,
- Schaffung eines variablen Wohnangebotes für unterschiedliche Nutzergruppen in Form von Eigentumsmaßnahmen und frei finanziertem Mietwohnungsbau sowie
- Realisierung eines Anteils von ca. 30 % der Wohnflächen im geförderten Wohnungsbau,
- Stärkung des Stadtteils Kettwig und Sicherung der vorhandenen Infrastruktur.

III. Planungsrechtliche Situation

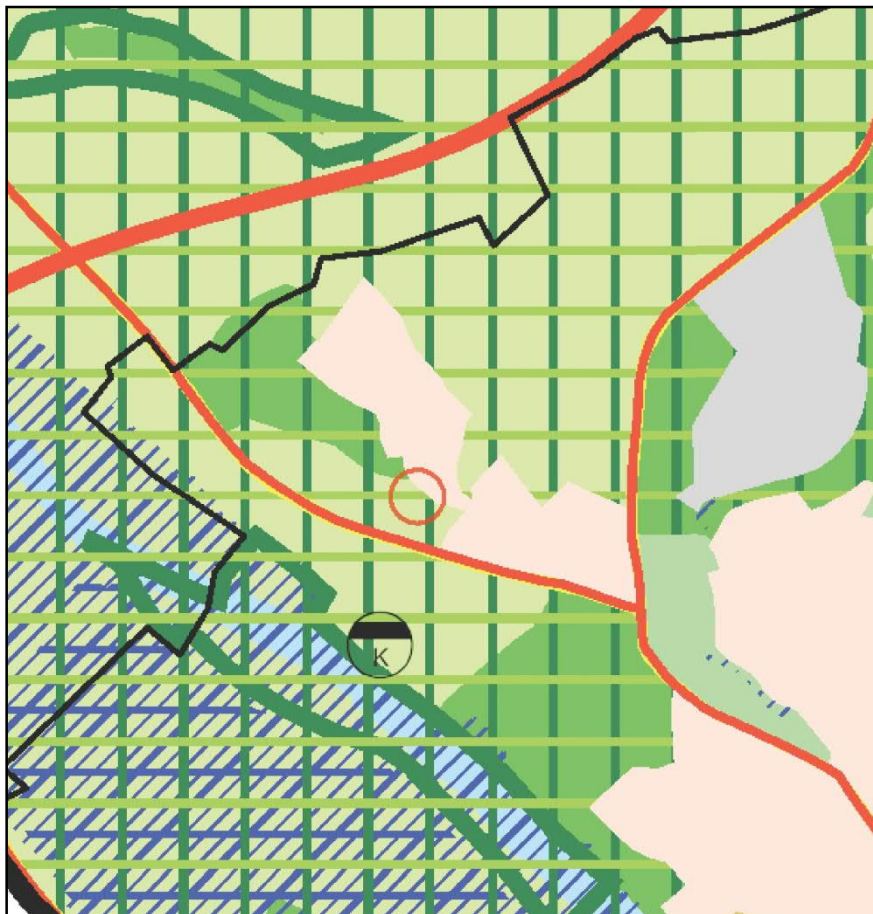
1. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der regionalplanerische Teil des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP) legte zu Beginn des Verfahrens den Planbereich als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“, „Regionale Grünzüge“, „Bereiche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ (BSLE) fest. Auf Ebene des Flächennutzungsplans stellte der RFNP den Planbereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

Da die Planung von den Darstellungen des RFNP abweicht, wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Änderungsverfahren durchgeführt. Die Änderung wurde zwischenzeitlich durch die Landesplanungsbehörde MWIDE (Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW) genehmigt. Die RFNP-Änderung 32 E „Icktener Straße (ehem. Tennisanlage)“ ist mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt NRW und in den Amtsblättern der sechs RFNP-Städte zum 23.07.2020 wirksam geworden.

Die Darstellungen wurden in "Wohnbaufläche / Allgemeiner Siedlungsbereich" geändert. Die Änderung betrifft sowohl den flächennutzungsplanerischen, als auch den regionalplanerischen Teil des RFNP.

Der aufzustellende Bebauungsplan ist somit aus dem RFNP entwickelt.

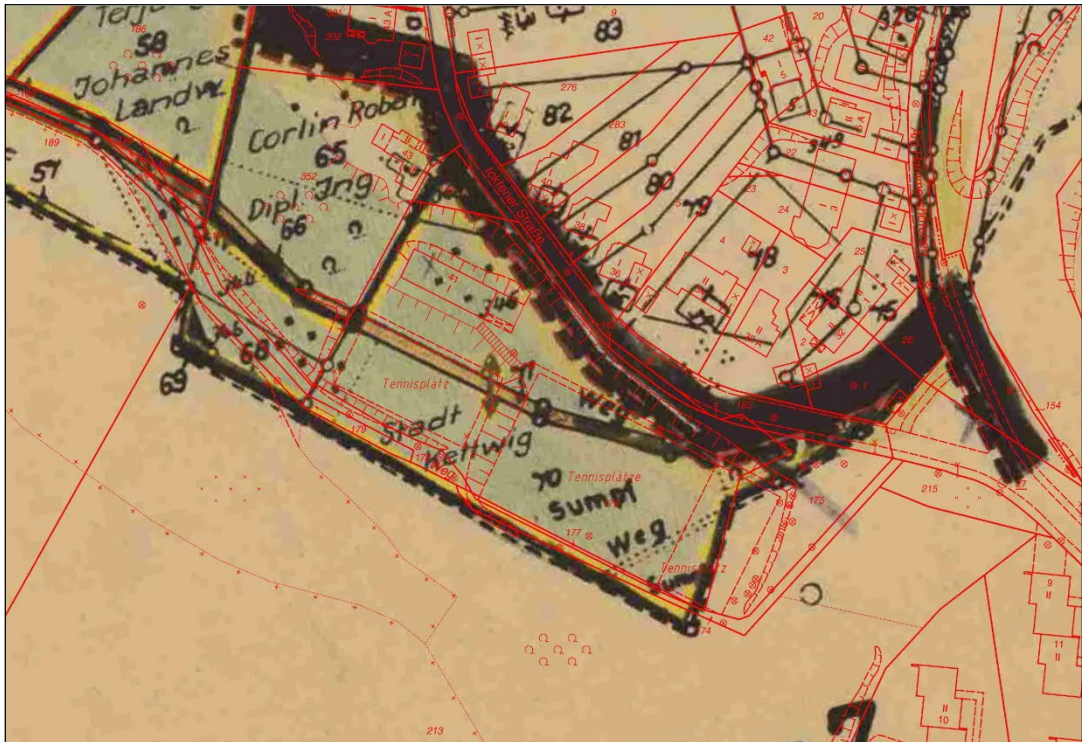


Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

2. Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk, Nr. S 15 Gr. II Nr. 8a „Ruhraue Kettwig – Mülheim“ (Teilplan Kettwig). Dieser Bebauungsplan setzt für das Plangebiet lediglich die Art der Nutzung (Flächenausweisung) fest und zwar „Fläche für die Forstwirtschaft“ und „Grünfläche“. Da dieser Bebauungsplan somit i. S. v. § 30 Abs. 1 BauGB nicht qualifiziert ist, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach den Vorschriften des § 35 BauGB.

Die geplante Wohnbebauung ist nach geltendem Recht nicht zu realisieren. Deswegen ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.



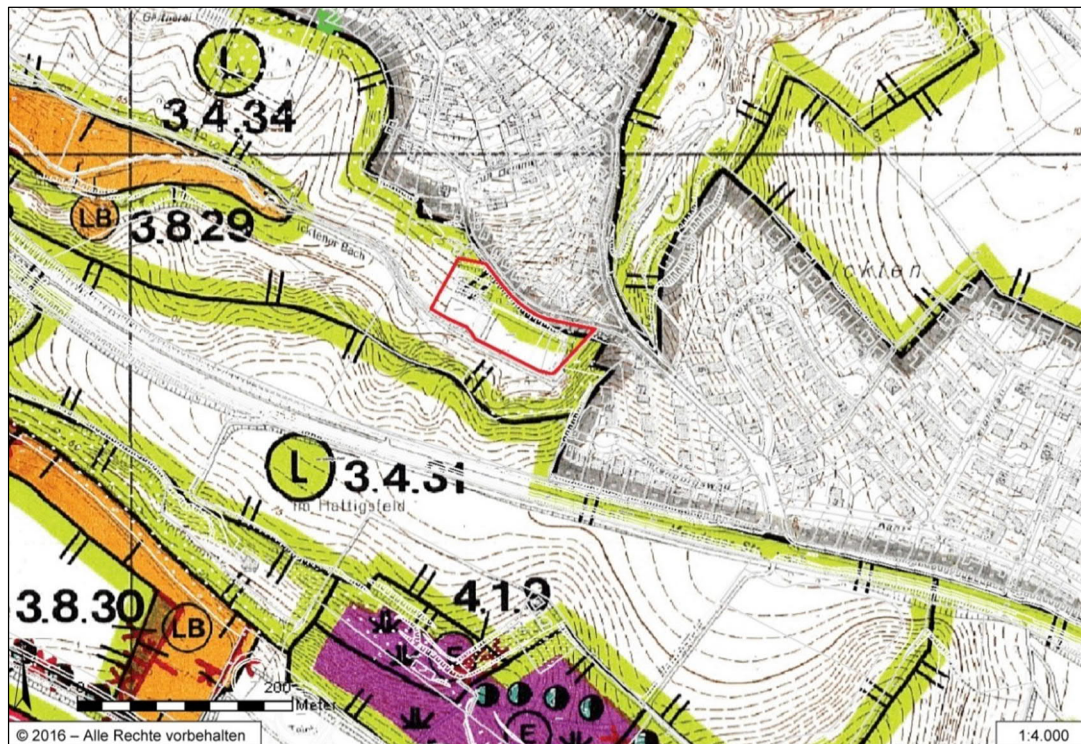
Auszug aus dem Bebauungsplan des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk, Nr. S 15 Gr. II Nr. 8a „Ruhraue Kettwig – Mülheim“ (Teilplan Kettwig)

3. Sonstige Planungen

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

Festsetzungen

Dieser setzt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.4.34 „Wald- und Talbereiche um Ickten, Brederbachtal“ fest. Das Schutzgebiet hat eine Flächengröße von ca.122,2 ha und umfasst v.a. naturnahe Bachläufe, Ufergehölze, Brachflächen und Feldgehölze aber auch Grünländer und Ackerflächen. Die Festsetzung erfolgte nach § 21 LG insbesondere wegen der Bedeutung des Gebietes für die Erholung, den Arten- und Biotopschutz, den Immissionsschutz, das Klima, den Errosions- und Bodenschutz sowie wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes. Zusätzlich zu den Verboten nach 3.3. II Nr. 1-17 sind in dem Schutzgebiet Erstaufforstungen im Bereich der Bachauen untersagt. Das zusätzliche Verbot erfolgt zur Erhaltung der naturhaushaltlichen Leistungen des Arten- u. Biotopschutz, Erosions- u. Bodenschutzes sowie zur Erhaltung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes.

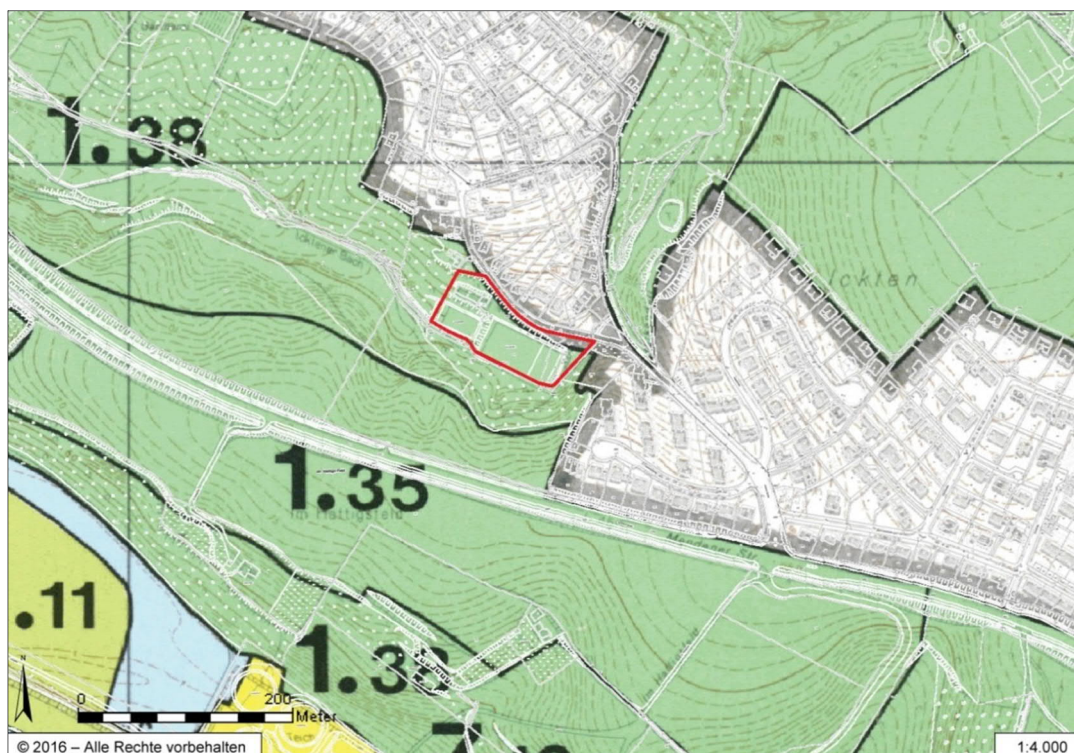


Auszug aus der Festsetzungskarte (ohne Maßstab)

Entwicklungsziele

Die Entwicklungsziele und die Abgrenzungen der einzelnen Entwicklungsräume sind in der Entwicklungskarte dargestellt. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes liegt das Plangebiet im Bereich des Entwicklungsraumes 1.38 „Icktener Wald und Ruhrhang“ mit einer Größe von 30,8 ha. Die Entwicklungskarte gibt als Entwicklungsziel 1. die Erhaltung der landschaftlichen Struktur (Siepentäler, zum Ruhrtal abfallender Steilhang) vor. Leitfunktion des gesamten Entwicklungsraumes ist der Arten- und Biotopschutz. Weitere Raumfunktionen sind; Arten- und Biotopschutz, Erholung, Immissionsschutz, Klimaverbesserung, Filterung von Sickerwässern und Pufferung von Schadstoffen im Boden, Erosionsschutz, Landwirtschaftliche Produktion und die forstwirtschaftliche Produktion und die Jagd.

Die Entwicklungsziele sind im Rahmen der Bauleit-, Stadtentwicklungs- und Objektplanung zu beachten.



Auszug aus der Entwicklungskarte (ohne Maßstab)

Gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Dieser Tatbestand ist mit der o.g. RFNP-Änderung zu konstatieren.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Essen im Stadtteil Kettwig-Ickten. Kettwig ist der flächenmäßig größte Stadtteil von Essen und liegt unmittelbar an der Ruhr. Er ist geprägt von teils dichter Wohnbebauung, umgeben von Naherholungsgebieten. Die Ruhr mit dem Kettwiger Stausee unterteilt Kettwig in einen nördlich und einen südlich der Ruhr gelegenen Bereich. Die Altstadt befindet sich nördlich der Ruhr und bildet das Stadtteilzentrum.

Das Plangebiet liegt nördlich der Ruhr am Ortsrand, der durch eine reine Wohnbebauung geprägten Siedlung Ickten. Der Name Ickten stammt wohl von einem Fronhof namens „Ickete“. Ickten ist zweigeteilt, neben dem in Essen Kettwig angesiedelten Ickten gibt es auch einen Teilbereich in Mülheim a. d. Ruhr, der mit seinen überschaubaren 20 Häusern wesentlich weniger dicht besiedelt ist als der Essener Teil Icktens.

Der Kern der Siedlung Ickten entstand zwischen 1929 und 1960 auf den Ruhrhängen nördlich der Icktener Straße und des durch die Richtungsänderung des Icktener Baches gebildeten Winkels. Erweitert wurde die Siedlung nach 1960 durch Bebauung des Winkels zwischen der Mendener und der Meisenburgstraße sowie der Flächen nordwestlich des Siedlungsrandes. Dadurch entstand eine in die Landschaft hineinragende Siedlungsstruktur als radialer Ausläufer des Ortskerns Kettwig.

Im Plangebiet befindet sich die heute brach liegende Tennisanlage des TC Blau Weiß, bestehend aus den ehemaligen Tennisplätzen, einem Vereinshaus sowie einer kleinen Stellplatzanlage. Seit Aufgabe der Nutzung im Jahr 2010 unterlag das Plangebiet in Teilen Sukzessionsprozessen. Somit ist die Fläche der Tennisplätze mittlerweile mit Vegetationsstrukturen, zumeist Birken, bewachsen. Durch das Gebiet verläuft der verrohrte „Icktener Bach“.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Icktener Straße und ist ansonsten umgeben von Wald, Wiesen, Gartenland sowie den baulichen Strukturen der Icktener Siedlung mit freistehenden Einfamilienhäusern, sowie den baulichen Strukturen einer genossenschaftlichen Wohnbebauung. Südlich und östlich verläuft unmittelbar entlang des Plangebietes eine Wegeverbindung ähnlich eines Trampelpfades, der durch den Wald zunächst zu dem griechischen Lokal an der Mendener Straße und dann die Mendener Straße querend zur Ruhr führt. Im Süden des Plangebietes befindet sich im Weiteren ein, von diesem Weg ansteigender, stark bewaldeter Hang. Im Westen grenzt das bewaldete Grundstück der Wohnbebauung Icktener Str. 43 an den Planbereich.

2. Topographie

Der Landschaftsraum Ickten ist topographisch sehr bewegt und von tief eingeschnittenen Tälern durchzogen. Das Plangebiet selbst weist massive Höhenunterschiede von bis zu max. 18 m auf. Die höchsten Lagen werden im Nordwesten mit 78 m üNN, die tiefsten Lagen mit 60 m üNN im Südwesten erreicht. Das Plangebiet selbst stellt sich als Tal dar und fällt zunächst von der Icktener Straße an höchster Stelle im Norden von ca. 78 m auf Straßenniveau bis auf ca. 60 m üNN im Bereich der Tennisplätze ab. Die Icktener Straße steigt, entlang der nördlichen Plangebietsgrenze insgesamt fast 20 m an. Nach Süden schließt sich an das Verfahrensgebiet wiederum eine bis auf ca. 75 m üNN stark ansteigende, bewaldete Böschung an.

3. Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz erfolgt über die Icktener Straße an die Mendener Straße und im Weiteren an die Meisenburgstraße/Graf-Zeppelin Straße (L441). In nördlicher Richtung erreicht man über die Graf-Zeppelin Straße Kettwig und in südlicher Richtung besteht über die Meisenburgstraße die Verbindung zur Essener City und an das überörtliche Verkehrsnetz (BAB 52 und 40).

Die Icktener Straße wird in ihrem Verlauf zur Einbahnstraße. Im Bereich der Erschließung des Plangebietes ist jedoch noch der Zweirichtungsverkehr gegeben.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über das ÖPNV-Netz an die angrenzenden Stadtteile, die Innenstadt und weitere Regionen angebunden. Die Bushaltestelle „Wellmuth“ der Buslinie 142 liegt in Nähe der Kreuzung Mendener Straße/Meisenburgstraße in ca. 750 m Entfernung vom Plangebiet. Über die Buslinie 142 besteht eine Verbindung zum Kettwiger S-Bahnhof sowie nach Essen Rüttenscheid, von wo aus man mit der U-Bahn (U11) in wenigen Minuten den Hauptbahnhof erreichen kann. Die Buslinie 151 mit der dem Plangebiet am nächsten gelegenen Haltestelle „Icktener Straße“ (ca. 400 m) führt zum einen Richtung Kettwiger Bahnhof und in anderer Richtung über die Icktener Siedlung bis nach Mülheim a. d. Ruhr. Unmittelbar auf Höhe des Plangebietes befindet sich eine Haltestelle des Bürgerbusses Kettwig e.V., der die Icktener Siedlung mit dem Kettwiger Markt verbindet. Der S-Bahn-Haltestpunkt Essen Kettwig, der von der S-Bahnlinie S6 zum einen in Richtung Essen Hauptbahnhof und in die andere Richtung über Ratingen, Düsseldorf bis nach Köln bedient wird, liegt in ca. 3,5 km Entfernung.

4. Technische Infrastruktur

4.1. Entwässerung

Das B-Plangebiet liegt im Einzugsbereich des durch die Bezirksregierung geregelten Generalentwässerungsplans Essen-Kettwig aus dem Jahre 1985. Derzeit wird der Generalentwässerungsplan überarbeitet und als ganzheitliches Sanierungskonzept mit der Berücksichtigung des Bauzustandes bei der Bezirksregierung neu angezeigt. Dies erfolgt voraussichtlich 2022. Im Rahmen des ganzheitlichen Sanierungskonzeptes werden auch die Entwässerungsanlagen der Icktener Siedlung untersucht und ggf. bei einem Sanierungsbedarf Maßnahmen in das städtische Abwasserbeseitigungskonzept neu aufgenommen.

Bislang wurde das Abwasser des Plangebietes (Tennisanlage mit Vereinsheim) über einen privaten Kanal mit Einleitungsstelle oberhalb des Regenüberlaufbauwerkes (RÜB) Icktener Straße zur Kläranlage Kettwig des Ruhrverbandes geleitet.

An der östlichen Plangebietsseite befindet sich das Regenüberlaufbecken (RÜB Ickten), eine Anlage des Ruhrverbandes, die gemäß der wasserrechtlichen Genehmigung betrieben wird. Im wasserrechtlich genehmigten Entlastungsfall wird vereinzelt stark verdünntes Mischwasser (also einer Mischung aus viel Regen- und wenig Schmutzwasser) in das Gewässer abgeschlagen. Die Mischwassereinleitung in den Icktener Bach stellt den planmäßigen und wasserrechtlich erlaubten Entlastungsfall des Abwassernetzes dar. Wenn das Kanalnetz und das nachfolgende RÜB im Niederschlagsfall vollgefüllt sind, wobei der sog. „Klärpflichtige Anteil“ auch im Regenwetterfall weiter kontinuierlich zur Kläranlage Kettwig abgeleitet wird, wird das zulaufende Regen- und überschüssige Mischwasser in den Icktener Bach abgeschlagen. Dies geschieht bei starken Regenfällen, wenn sehr viel Niederschlagswasser über das Abwassersystem abgeführt werden muss. Die Dimensionierung des Volumens sowie die zu erwartenden Entlastungen aus dem RÜB, erfolgt gem. den technischen Regelwerken der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) etc..

Der Betrieb und die Unterhaltung des RÜB, inklusive Auslassverrohrung und Gitter, obliegen dem Ruhrverband als Anlagenbetreiber.

Die gesetzlich geforderten betrieblichen Auflagen werden vom Ruhrverband gem. der Selbstüberwachungs-Verordnung Abwasser (SüwVOAbw-NRW) erfüllt.

Die Gewässerunterhaltung des Icktener Baches wird regelmäßig durchgeführt.

Die entwässerungstechnische Erschließung ist zukünftig für das Schmutzwasser über eine private Hausanschlusssammelleitung an den südlich gelegenen öffentlichen Schmutzwasserkanal (Eigentum der Entwässerung Essen GmbH, in deren Namen und in Vollmacht die Stadtwerke Essen AG handelt) und im weiteren über den Zulaufsammler zur Kläranlage Kettwig des Ruhrverbandes geplant. Da der Anschluss unterhalb des RÜB erfolgt, ist das RÜB von der geplanten Maßnahme nicht betroffen.

Im Rahmen des im Bebauungsplanverfahren erarbeiteten Gutachtens (Geotechnischer Bericht über die orientierende Erkundung des Baugrunds 8429-b1, BV Grundstück an der Icktener Straße in Essen-Kettwig vom 23.05.2018, Verf.: Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG) wurden die hydrogeologischen Gegebenheiten überprüft. Aufgrund der festgestellten Baugrundsituation wird aus gutachterlicher Sicht keine oberflächennahe Versickerung empfohlen.

Um dem § 44 Landeswassergesetz (LWG) genüge zu tun, ist für die geplante Maßnahme eine schadlose Beseitigung des Niederschlagwassers ortsnah im Trennsystem in den Icktener Bach vorgesehen. Hierzu ist eine Erlaubnis gemäß § 8 WHG durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich.

Kapazitätsprobleme der Gewässerverrohrung sind bislang nicht bekannt. Der hydraulische Nachweis zur Einleitung des Oberflächenwassers, eventuelle Drosselmaßnahmen sowie eine wasserrechtliche Genehmigung werden im Zuge der Umsetzung behandelt.

4.2. Versorgung

Es wird davon ausgegangen, dass am Standort schon allein im Hinblick auf die Vornutzung, die Grundversorgung durch die jeweiligen Versorgungsträger mittels Anschlusses an das vorhandene Versorgungsnetz gewährleistet ist.

Die Grundversorgung durch die jeweiligen Versorgungsträger mittels Anschlusses an das vorhandene Versorgungsnetz ist möglich.

Die umliegenden Leitungsstrukturen in der Icktener Straße weisen ausreichende Kapazitäten zur Trinkwasserversorgung des Bebauungsplangebietes auf. Die SWE AG stellt darüber hinaus Löschwasser ausschließlich im Rahmen der angemessenen Löschwasserversorgung (Grundschutz) zur Verfügung.

Eine Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Erdgas ist über die vorhandenen Leitungsstrukturen in der Icktener Straße ebenfalls grundsätzlich möglich.

5. Soziale Infrastruktur

Im Stadtteil Essen-Kettwig gibt es 3 gut erreichbare Grundschulen, die Brücker Schule am Mintarder Weg (ca. 1,5 km), die Erich-Kästner-Grundschule in der Gustavstraße (ca. 1,3 km) sowie die Schmachtenbergschule an der Schmachtenbergstraße (ca. 2,2 km). An weiterführenden Schulen bietet der Stadtteil eine städtische Realschule (1,3 km) sowie das städtische Theodor-Heuss-Gymnasium ca. (1,2 km).

Im Einzugsbereich von max. 2 km der Icktener Straße befinden sich diverse Kindertagesstätten: die ev. Kindertagesstätten an der Corneliusstraße 5, im Weiteren an der Rheinstraße 160, sowie die Kita St. Matthias ebenfalls an der Rheinstraße 156 und der kath. Kindergarten St. Peter an der Ruhrstraße 91. Es besteht aber weiterhin ein Bedarf an Kindertagesstätten im Bezirk IX.

In Kettwig ist insgesamt betrachtet der aktuelle Spielflächenversorgungsgrad mit 91,06 % als ausreichend zu bezeichnen.

In den neu entstandenen Wohngebieten „Ringstraße / Bachstraße / Promenadenweg“ sowie „Bachstraße / Güterstraße“ wurde jeweils ein Spielplatz für jüngere Kinder angelegt. In dem neuen Wohngebiet des Bebauungsplanes „Promenadenweg/Güterstraße“ wurde zudem ein größerer B-Spielplatz realisiert. Ein Spielplatz der Kategorie B befindet sich an der Icktener Straße selbst, fußläufig erreichbar in einer Entfernung von 450 m vom Plangebiet, Icktener Straße (ehem. Tennisanlage)“. Ein Spielplatz der Kategorie A, in einem Radius von genau 1000 m rund um den Planbereich „Icktener Straße (ehem. Tennisanlage)“ steht nicht zur Verfügung. Allerdings befindet sich in einer fußläufigen Entfernung von ca. 1600 m ein Spielplatz der Kategorie A „Oberlehberg/Mühlendycksweg“, der aber mit mehr als 11.000 m² Bruttofläche dafür sehr groß ist.

Nach dem in Rede stehenden Runderlass von 1974 können bei entsprechender Spielflächengröße auch größere Entfernungen zu den zugeordneten Wohnbereichen in Kauf genommen werden. Ansonsten stehen in Kettwig zumeist genügend alternative Spielflächen im Freiraum zur Verfügung. Sowohl an der Realschule Kettwig als auch an der Brücker Schule befinden sich Schulbolzplätze.

6. Natur, Landschaft und Artenschutz

Das Plangebiet ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 3.4.34 „Wald- und Talbereiche um Ickten, Brederbachtal“. Das Schutzgebiet hat eine Flächengröße von 122,2 ha.

Das Vorhabengebiet ist rund 0,7 ha groß und umfasst neben den Flächen der aufgegebenen Tennissportanlage (Plätze, Vereinsgebäude, Wegeflächen) insbesondere auch Gehölzstrukturen auf der Straßenböschung zur Icktener Straße.

Zum jetzigen Zeitpunkt stellt sich der gesamte Geltungsbereich, bis auf das Gebäude und einige Wege, als Waldfläche dar, die zum größten Teil, bis auf den nördlichen bewaldeten Böschungsbereich, aus Sukzession entstanden ist.

Der ca. 17 m breite Gehölzstreifen auf dieser zum Teil steilen Böschung zur Icktener Straße, der aus Bäumen und Gebüschern verschiedener Arten besteht, ist als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes i.V.m. dem Landesforstgesetz zu beurteilen.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist von drei ehem. Tennisplätzen mit Schotterbelag eingenommen. Auf den drei Plätzen hat sich, aufgrund der lange ausgebliebenen Nutzung mit fortschreitender Sukzession ein Jungwuchs von Gehölzen (v.a. Birken) etabliert. Die Beseitigung dieser durch Sukzession entstandenen Biotope (Natur auf Zeit) bei Aufnahme einer neuen Nutzung auf den Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig baulich oder verkehrlich genutzt wurden, wird nicht als Eingriff bewertet.

Südlich und westlich grenzen stark bewaldete Grundstücke an das Plangebiet, die ebenfalls als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes i.V.m. dem Landesforstgesetz zu beurteilen sind. Die geplante Bebauung berücksichtigt daher im Süden und Westen in Absprache mit dem Regionalforstamt einen Waldabstand von 25 m.

Die Vegetationsstrukturen des Plangebietes wurden gutachterlich untersucht und in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargelegt. Die Ermittlung der artenschutzrechtlichen Belange wurde in den Fachbeitrag integriert. Hierbei wurde genau betrachtet, ob durch die Planung eine Betroffenheit der sogenannten planungsrelevanten Arten zu erwarten ist.

(Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integrierter Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 04/15 „Icktener Straße (ehem. Tennisanlage)“, Essen, Verf.: umweltbüro essen Bolle und Partner GbR, vom August 2018).

Die Ergebnisse werden ausführlich im Kapitel VIII, Umweltbericht beschrieben.

7. Boden

Im Plangebiet herrschen nach Angaben der Bodenkarte im Maßstab 1: 50.000 in Tallage natürlicherweise typische Gleye vereinzelt auch Anmoorgleye, Nassgleye und Pseudogleye-

Gleye aus Bachablagerungen vor. In den Hangbereichen stehen natürlicherweise typische Parabraunerden aus Löß an, die zum Teil pseudovergleyt sein können oder zur Gley-Parabraunerde übergehen. Die Parabraunerden werden wegen ihrer hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit und ihrer Regelungs- und Pufferfunktion nach der Bewertungssystematik des Geologischen Dienstes NRW zwar pauschal als besonders schutzwürdige Böden bewertet, können diese Funktion wegen der steilen Hanglage und des Umstandes, dass weite Teile der Böschung aus Anfüllungen bestehen, faktisch nicht übernehmen.

Tatsächlich ist davon auszugehen, dass die Gleyböden im Vorhabengebiet infolge der Errichtung der Sportanlage sowie durch die Gewässerbegradigung und den Bau eines gewässerbegleitenden Weges, aber auch durch Anschüttungen (Unterbau der Tennisplätze), massiv anthropogen überformt sind.

So wurde bereits bei Untersuchungen (Jahr 1989) im südlichen und östlichen Randbereich des Plangebietes festgestellt, dass die Talsohle mit Schluffen angefüllt ist, denen z.T. Bauschutt, Bergematerial oder auch Asche beigemischt ist. Darüber hinaus ist auch außerhalb der Talsohle mit ihren ehemals grundwasser geprägten Böden von massiven Veränderungen durch das ehemalige Vereinsheim und die Zuwegungen auszugehen. Ein natürlicher Bodenaufbau ist allenfalls auf geringfügigen Teilflächen erhalten. Der hohe bindige Anteil der Anschüttungen sowie auch die überwiegend aus bindigen Sedimenten bestehenden Bachablagerungen ließen zudem eine verminderte Standfestigkeit des Untergrundes im Bereich des ehemaligen Bachtals vermuten.

Zur weiteren Erkundung der vorliegenden Anschüttungen und der Bodenbeschaffenheit wurde ein Bodengutachten erarbeitet (Geotechnischer Bericht ü. d. orientierende Erkundung des Baugrunds vom 23.05.2018, Verf.: Borchert Ingenieure).

Die Bodenuntersuchung hat ergeben, dass sich im Bereich der Tennisplätze Anschüttungen mit einer Mächtigkeit von bis zu 1,6 m befinden. Im Bereich der östlichen Straßenböschung erreicht der Anschüttungskörper eine Mächtigkeit von bis zu 4,9 m. Die stärksten Anschüttungen sind bei der Verfüllung des ehemaligen Bachbettes im östlichen Plangebiet entstanden. Die Anschüttung besteht aus kiesigen Sanden mit wechselnden Anteilen an anthropogenen Reststoffen (Ziegelbruch, Bauschutt, Schlacke, Asche). Weitere Ausführungen sind im Kapitel VIII, Umweltbericht dargelegt.

Baugrund

Nach Aussage des Gutachtens weisen die Baugrundverhältnisse ab einer Tiefe von 1 m gut tragfähige und hinreichend verformungsarme Böden auf. Grundsätzlich können Bauwerke auf den angetroffenen Böden mittels Einzel- oder Streifenfundamenten etc. gegründet werden. Zu diesem Zweck sind erdbauliche Herrichtungen des Baugrundes in Form von Gründungspolstern und Ähnlichem erforderlich. Beim Anfall außerordentlich großer Lasten kann die Tiefgründung in Form einer Pfahlgründung erforderlich werden. Im Zuge der konkreten Hochbauplanung sind ggf. besondere Gründungskonzepte sowie ein weiterführendes Baugrundgutachten erforderlich.

8. Wasser

8.1. Oberflächengewässer

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Ruhr und wird vom „Icktener Bach“ durchquert. Der Bach verläuft im Planbereich vollständig verrohrt und tritt an der südwestlichen Plangebietsgrenze wieder an die Oberfläche.

Der Icktener Bach wurde im Jahre 2006 einer Bestandsaufnahme unterzogen. Vor dem Hintergrund der Ergebnisse wurde das Entwicklungspotential insgesamt als eher gering eingestuft. Eine Teilöffnung des Icktener Baches ist aufgrund des geringen ökologischen Potentials für das Gewässer derzeit nicht vorgesehen. Hinsichtlich der Gewässertiefenlage und der vorhandenen baulichen Zwangspunkte (Am Hammershöfchen, Icktener Straße, RÜB) ist eine Teilöffnung zudem wasserbaulich und wirtschaftlich nicht sinnvoll und wird somit nicht angestrebt. Die städtebauliche Planung steht jedoch einer möglichen

zukünftigen Offenlegung des Gewässers nicht entgegen, sollten sich in der Zukunft maßgebliche Rahmenbedingungen ändern.

Kapazitätsprobleme der bestehenden Gewässerverrohrung sind bislang nicht bekannt.

Die Erfahrungen der Gewässerunterhaltung haben gezeigt, dass es in diesem Jahrtausend weder Abflussprobleme in der Gewässerverrohrung, noch vor dieser (Rückstau) gegeben hat, was ein Indiz dafür ist, dass die Verrohrung ausreichend groß bemessen ist.

Weitere Ausführungen sind im Kapitel VIII, Umweltbericht dargelegt.

8.2. Grundwasser

Grundwassermessstellen sind im Plangebiet nicht bekannt.

8.3. Hochwasser- und Überflutungsschutz

Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet und auch nicht im Hochwasser-
risikogebiet (Oberflächengewässer, Risiko-Karten NRW). Nach aktuellen Berechnungen der
Stadt Essen kann es im zentralen Teil des Plangebietes bei Starkregenereignissen infolge von
oberflächlichem Abfluss im weiteren Umfeld zu Überflutungen mit Wasserständen zwischen
25 cm und 50 cm (100-jährliches Ereignis) kommen.

Der Starkregen kann dabei unter anderem kurzfristig auch auf den Straßenflächen (Am
Hammershöfchen, Icktener Straße) zu einem Oberflächenabfluss führen, der wenn die
Straßeneinläufe nicht hinreichend aufnahmefähig oder verschmutzt sind, auf die Fläche der
ehem. Tennisplätze übertreten kann.

9. Klima

Das Plangebiet ist in der synthetischen Klimafunktionskarte (Stand 2002) dem Klimatop
„Stadtrandklima“ zugeordnet und liegt im Übergangsbereich zu großflächigen
Ausgleichsräumen (Freilandklima, Waldklima). Die zusammenhängende Siedlungszone des
Stadtrandklimas grenzt sich gegenüber den städtisch geprägten Räumen durch einen hohen
Grünflächenanteil im Umfeld der Wohngebiete, relativ geringe Versiegelungsraten und
durch ihre Nähe zu regionalen Ausgleichsräumen ab. Kennzeichnend für die Wohngebiete
ist die aufgelockerte, offene Bauweise. Aufgrund der aufgelockerten Bauweise und dem
hohen Anteil an Grünstrukturen ist in diesen Bereichen von einer geringen bis mäßigen
Änderung der Klimaelemente gegenüber dem Freiland auszugehen.

Stadtrandklimatope zählen zu den wohnklimatischen Gunsträumen. Hier sind überwiegend
lufthygienisch und bioklimatisch positive Eigenschaften vorherrschend.

Der topographisch bewegte Planbereich zeigt die spezifischen Klimaeigenschaften von
Tälern und Siepen. Durch das Relief werden nächtliche kleinräumige Kaltluftabflüsse
begünstigt.

Im Niederungsbereich des Plangebietes zeigen sich erhöhte Inversionshäufigkeiten in
Verbindung mit Nebelbildung. Erreicht die nächtliche Abkühlung den Taupunkt, so setzt
Kondensation und damit Nebelbildung ein. Die Talniederungen können sich darüber hinaus
aufgrund des erhöhten Schwülepotenzials als bioklimatische Ungunsträume erweisen.
Die synthetische Klimafunktionskarte zeigt einen nächtlichen Kaltluftabfluss von Nord nach
Süd über das Plangebiet. Der Niederungsbereich des Icktener Bachs, der durch eine erhöhte
Inversionshäufigkeit in Verbindung mit Nebelbildung gekennzeichnet ist, liegt westlich
außerhalb des Plangebiets. Wenn die nächtliche Abkühlung den Taupunkt erreicht, setzt
Kondensation und somit Nebelbildung ein. Dieses Phänomen entsteht bei ruhigem Wetter
und klarem Himmel über Freiflächen, wenn die Ausstrahlung des Bodens hoch ist. Das
Plangebiet ist durch einen 30 bis 40 Meter breiten Gehölzstreifen von den südlich
gelegenen Freiflächen (landwirtschaftliche Nutzfläche) abgegrenzt. Dadurch ist eine
häufige Nebelbildung innerhalb des Plangebiets eher unwahrscheinlich.

10. Lufthygiene

Die Fläche liegt im Einzugsgebiet des Luftreinhalteplans Essen jedoch außerhalb der
ausgewiesenen Umweltzone Ruhrgebiet - Stufe 3. Hinsichtlich Kfz-bedingter

Luftschadstoffe (Stickstoffdioxid -NO₂ und Feinstaub –PM 10) ist der Planbereich bislang unauffällig.

11. Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Hector“. Der ehemalige Eigentümer des Bergwerksfeldes „Hector“ ist nach Erkenntnissen der Bezirksregierung Arnsberg nicht mehr erreichbar. Innerhalb des Plangebietes ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.

12. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Bebauungsplangebiet. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

13. Altlasten

Das Plangebiet ist nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen erfasst.

Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Tennissportanlage stellen sich die anstehenden Böden im Plangebiet jedoch als überwiegend anthropogen überformt dar.

In Randbereichen des Plangebietes wurden 1989 bereits Bohrungen vorgenommen, mit dem Ergebnis, dass das Bachtal in seinen Randbereichen mit Schluffen, denen z.T. Bauschutt, Bergematerial oder auch Asche beigemischt ist, zugeschüttet wurde.

Da durch die v.g. Vornutzung Anschüttungen vorliegen, wurde eine weitergehende orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt (Altlastenverdachtsflächenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung – Orientierende Erkundung vom 17.05.2018, Verf.: Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG).

Weitere Ausführungen dazu sind unter Kapitel VIII. Umweltbericht sowie Kap. VI, Planinhalt dargelegt.

14. Immissionen

14.1. Lärm

Das Plangebiet befindet sich in einem von überwiegender Wohnnutzung und Anliegerstraßen geprägten Umfeld. Von der nördlich verlaufenden Icktener Straße sowie durch die südlich gelegene Mendener Straße wirken Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Auch die Einwirkungen der A 52 sind zu betrachten. Zudem ist das Plangebiet durch Fluglärm des Flughafens Düsseldorf betroffen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde daher ein Gutachten erstellt, um die Lärmbelastung und ggf. Maßnahmen zum Umgang zu ermitteln (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Icktener Straße (ehem. Tennisanlage)“ vom 07.12.2018, Verf.: Peutz Consult).

Weitere Lärmimmissionen, z. B. durch Gewerbe oder Freizeitnutzungen sind nicht erkennbar.

Die lärmbedingten Ein- und Auswirkungen, die auf die geplante Maßnahme einwirken, aber auch von der Planung ausgehen, sind im Kap. VIII, Umweltbericht sowie im Kap. VI Planinhalt ausführlich beschrieben.

V. Städtebauliches Konzept

1. Entwurfsbeschreibung

1.1. Bebauungskonzept

Es wurde, aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der starken Restriktionen, die der Planbereich mit sich bringt (Topographie, Naturbelange, klimatische Gegebenheiten) und der dadurch erheblich begrenzten Möglichkeiten, lediglich ein städtebaulicher Entwurf und keine Variante zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erarbeitet.

Die städtebauliche Entwurfsplanung sah zunächst zum Verfahrenstand der frühzeitigen Beteiligung straßenbegleitend zur Icktener Straße zwei mehrgeschossige Wohngebäude vor, die durch einen erschließenden Baukörper miteinander verbunden, nach Süden ausgerichtet, terrassiert in den Hang hinein geplant waren. Die damalige Planung sah vor, dass der Stellplatzbedarf durch eine gemeinsame Tiefgarage bedient werden sollte.

Unter Berücksichtigung der Anregungen der Bürger aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und unter Berücksichtigung nachstehend beschriebener Restriktionen ist der städtebauliche Ansatz überarbeitet und der Bebauungsplan erarbeitet worden. Im Gegensatz zu der zur Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellten Planung sieht die modifizierte Planung nun drei solitäre Einzelgebäude vor.

Um dem Eindruck einer massiv und geschlossen wirkenden Bebauung an der Icktener Straße entgegenzuwirken, beinhaltet die überarbeitete städtebauliche Planung straßenbegleitend zur Icktener Straße nunmehr drei mehrgeschossige Wohngebäude, die nach Süden ausgerichtet, ggf. terrassiert in den Hang hinein geplant, vorstellbar sind. Durch ein Zurücksetzen der Geschosse können südorientiert großzügige Dachterrassen geschaffen werden, die erfahrungsgemäß begrünt werden. Die Hauszugänge sind fußläufig von der Icktener Straße aus angedacht.

Von der Icktener Straße aus soll, unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten, ein maximal II - geschossiges Erscheinungsbild zuzüglich eines weiteren, insbesondere an der Icktener Straße zurückspringenden Geschosses entstehen. Aufgrund des Gefälles der Icktener Straße wird pro Baukörper der untere Bezugspunkt im Mittel der Steigung gewählt, so dass die gewünschte und festgesetzte Höhenentwicklung der Baukörper, die jeweilige Mitte der zur Straße ausgerichteten Fassade beschreibt. Zum Innenbereich des Plangebietes bzw. auf dem vorhandenen Geländeniveau der Tennisplätze kann die Bebauung ein V- bis VI - geschossiges Erscheinungsbild erreichen. Die geplanten Gebäude fügen sich gut in die bestehenden baulichen Strukturen ein. Insgesamt können ca. 25-30 Wohneinheiten entstehen.

Um den Naturbelangen Genüge zu tun, wurden bei der Planung Abstände von jeweils 25 m zu dem südlich an den Planbereich angrenzenden Waldhang sowie auch zu dem westlich angrenzenden stark bewaldeten Gartenland des Grundstückes Wohnbebauung Icktener Str. 43 in der Planung berücksichtigt.

Große Teile des Plangebietes sind durch seine bioklimatischen Bedingungen (Inversionshäufigkeit, erhöhtes Schwülepotential) für optimale Wohnverhältnisse nur bedingt geeignet. Eine Betrachtung der Verschattungssituation im Plangebiet zeigt, dass die Besonnung im Bereich der Talsohle (ehemalige Tennisplätze) für eine Wohnnutzung im Bereich des Erdgeschosses nicht optimal gegeben ist. Die Planung berücksichtigt die besonderen Standortgegebenheiten. Die Talsohle wurde von einer Bebauung weitgehend freigehalten und der von der Icktener Straße abfallende Südhang als Standort für eine Bebauung als geeignet befunden.

Im Weiteren findet in dem Bebauungsplan ein beidseitiger, von Bebauung frei zu haltender Schutzstreifen zu dem, das Plangebiet querenden verrohrten Icktener Bach von jeweils 6 m, Berücksichtigung. Eine Offenlegung des Baches ist derzeit nicht angedacht. Die Planung steht einer zukünftigen Offenlegung des Baches jedoch nicht entgegen.

Durch die einzuhaltenden Abstände zum verrohrten Icktener Bach, sowie den angrenzenden Wald- und Gartensituationen entstehen großzügige grüne Außenflächen, die den zukünftigen Bewohnern vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, wie z.B. Kinderspielflächen, bieten.

Die bestehende Wegeverbindung entlang der äußeren östlichen sowie südlichen Plangebietsgrenze wird nicht beeinträchtigt.

Die besonderen Bedingungen im Plangebiet machen eine intelligente und sensible Hochbauplanung erforderlich, die es im Rahmen der Ausschreibung und Vermarktung des städtischen Grundstücks entsprechend zu beeinflussen und im Sinne der städtebaulichen Ziele und stadtgestalterischen Ansprüche über die nachstehend beschriebenen Festsetzungsmöglichkeiten hinaus zu verfolgen gilt.

Mit der Planung soll auch dem Bedarf an kostengünstigem Wohnraum entsprochen werden. Ein bedarfsgerechter Anteil von ca. 30% der geplanten Wohnflächen ist für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Wie die Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2025+ zeigt, besteht im Segment geförderter Wohnungsbau eine sehr hohe Nachfrage von Familien und von 1-2 Personen-Haushalten.

Dies entspricht dem Beschluss des Rates vom 23.11.2016 (Vorlage 0828/2016 – Essener Konzept zur Förderung des Wohnungsbaus) mit dem Ziel bei jeder neuen Flächenentwicklung für den Geschosswohnungsbau, die die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfordert, einzelfallbezogen in angemessenem Umfang Geschossflächen/Wohnungen für den geförderten Wohnungsbau gemäß den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) des Landes NRW einzuplanen.

1.2. Erschließung

Die Erschließung für die geplanten Gebäude erfolgt im Bereich der heute schon bestehenden Erschließung für die ehem. Tennisanlage und wurde im Bebauungsplan konkret verortet und zwingend festgesetzt. Zum einen sind in dem vorgegebenen Bereich die topographischen Gegebenheiten zur Erschließung des Gebietes ideal, zum anderen stellt sich in ihrem weiteren Verlauf die Icktener Straße als Einbahnstraße dar. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt unterhalb dieser Einbahnregelung. Der Verkehr soll damit möglichst auf kurzem Wege auf das Grundstück geleitet werden und ein Kurzzeitparken sowie zusätzliche Belastungen durch aufwendige Umfahrungen aufgrund der vorgegebenen Verkehrsführung durch angrenzende Wohngebiete vermieden werden.

Der bauordnungsrechtlich notwendige Stellplatzbedarf gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Essen ist auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Diese Stellplätze könnten ggf. in den Erdgeschossbereich der Wohngebäude integriert werden, insbesondere in den Bereich, wo es ggf. durch Verschattung etc. nicht zu günstigen Wohnverhältnissen kommt. Letztlich gibt es aber kein konkretes bauliches Konzept, sondern es sollte der detaillierten Gebäudeplanung überlassen bleiben, der schwierigen topografischen Lage gerecht zu werden. Das Konzept und der Bebauungsplan lassen diesbezüglich den größtmöglichen Spielraum.

Um auch wünschenswerte (rechtlich aber nicht geforderte) Besucherstellplätze mit dieser Planung sicherstellen zu können, ist im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis zur Vermarktung aufgenommen worden. Da das städtische Grundstück durch die Stadt selber ausgeschrieben und vermarktet wird, sind dadurch ausreichende und gesicherte Regelungsmöglichkeiten gegeben, um diese Stellplätze auch umzusetzen.

Mit der Planung werden somit keine öffentlichen Flächen zum Parken belastet, der Bedarf des ruhenden Verkehrs wird durch ein entsprechendes Angebot im Plangebiet gedeckt.

Der geplante Zufahrtsbereich liegt im Bereich verschiedener Entwässerungsanlagen u.a. im Bereich des Regenüberlaufbeckens (RÜB Ickten), einer Anlage des Ruhrverbandes. Eine Überfahrbarkeit durch Erschließung ist grundsätzlich möglich. Die Anlage von Stellplätzen ist nur ausnahmsweise zulässig und muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit Stadtwerken und Ruhrverband konkretisiert und abgestimmt werden.

1.3. Entwässerung

Das anfallende Schmutzwasser der geplanten Maßnahme wird über eine private Hausanschlusssammelleitung an den südlich gelegenen öffentlichen Schmutzwasserkanal (Eigentum der Entwässerung Essen GmbH, in deren Namen und in Vollmacht die Stadtwerke Essen AG handelt), über den Zulaufsammler zur Kläranlage Kettwig des Ruhrverbandes geführt. Da der Anschluss nun unterhalb des RÜB erfolgt, ist das RÜB von der geplanten Maßnahme nicht betroffen. Eine Abstimmung mit dem Ruhrverband und den Stadtwerken hat stattgefunden.

Nach Aussage des im Bebauungsplanverfahren erarbeiteten Gutachtens (Geotechnischer Bericht über die orientierende Erkundung des Baugrunds, Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG) wird aufgrund der festgestellten Baugrundsituation aus gutachterlicher Sicht keine oberflächennahe Versickerung empfohlen.

Um dem § 44 Landeswassergesetz (LWG) genüge zu tun, ist daher für die geplante Maßnahme eine schadlose Beseitigung des Niederschlagswassers ortsnah im Trennsystem in den Icktener Bach vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser gehört zum natürlichen Einzugsgebiet dieses Gewässers und soll (auch gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 44 LWG) getrennt von Schmutzwasser in der Örtlichkeit/im natürlichen Wasserhaushalt verbleiben. Das anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Flächen verbleibt somit im natürlichen Wasserhaushalt. Die geplante Bebauung hat keinen Einfluss auf die heutige Vorflutsituation des Oberflächengewässers, denn sie greift nicht in das dortige Abflussgeschehen ein.

Die gewässerverträgliche Einleitung (nach den R.d.T.) wird im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren geregelt. In der wasserrechtlichen Gesetzgebung (vgl. § 44 LWG „ortsnahe, getrennte Niederschlagswasserbeseitigung“) ist die wasserwirtschaftliche Bewertung einer Versickerung und einer Direkteinleitung als gleichrangig zu betrachten. Durch die für das Plangebiet vorgesehene Direkteinleitung ins Gewässer wird die Mischwasserkanalisation und somit auch das RÜB nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser beaufschlagt. Der vorhandene Entlastungsfall/Abschlag ins Gewässer bleibt somit unverändert.

Bei extremen Regenereignissen ist ein Überlaufen der Kanalisation (ein sogenannter Überstau) nicht vermeidbar. Er entspricht den R.d.T., denn Kanalisation ist technisch nur für „normale“ Regenereignisse zu bemessen. Es wird daher für nicht notwendig erachtet für das Gewässer, wegen der geplanten Einleitung, ein NA-Modell (Niederschlagswasser-Abfluss-Modell) zu beauftragen.

Es ist anzumerken, dass das Niederschlagswasser grundsätzlich keine Schmutzfracht hat. Der Begriff betrifft das Schmutz-/ Mischwasser. Es wird also nur unbelastetes Niederschlagswasser eingeleitet.

Im Bebauungsplan sind im Bereich der vorhandenen, öffentlichen Versorgungs- und Abwasseranlagen einschließlich des RÜB Schutzstreifen vorgesehen, die von der Errichtung von Anlagen und Bauwerken aller Art sowie Anpflanzungen von tiefwurzelnden Baum- oder Strauchpflanzungen frei zu halten sind. Die Zugänglichkeit für die vorhandenen öffentlichen Entwässerungsanlagen ist grundsätzlich jederzeit zu gewährleisten. Die Betriebswege sind im Bebauungsplan durch großzügige Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

2. Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Gemäß §1 Abs.5 S.2 BauGB ist der „Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern“. Konkrete Belange des Umweltschutzes werden in §1 Abs.6 Nr.7 BauGB und §1a BauGB aufgeführt, hierbei soll „den Erfordernissen des Klimaschutzes [...]sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden“ (§1a Abs.5 S.1 BauGB).

Im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes wurden die energetische Optimierung, Energieversorgung, Mobilität und Verkehr und Klimafolgenanpassung im Plangebiet näher betrachtet und deren Maßnahmen bestmöglich integriert. So können notwendige Voraussetzungen für Klimaschutz und -anpassung im Bebauungsplan gewährleistet werden.

2.1. Energetische Optimierung der Planung

Die Stadt Essen verfolgt seit vielen Jahren aktiv eine nachhaltige Energie- und Klimaschutzstrategie. Nachdem 1984 Rahmenvorstellungen zu einem örtlichen Energiekonzept formuliert wurden, hat die Stadt Essen in den 90er Jahren ein „Handlungskonzept zur rationellen Energieverwendung und Umweltentlastung in Essen“ (Energiekonzept) aufgestellt und vom Rat beschließen lassen.

Mit dem Ratsbeschluss am 27.02.2008 hat die Stadt Essen noch einmal ihre Zielsetzung bekräftigt, den Klimaschutz in Essen zu verstärken, um die übergeordneten Zielsetzungen adäquat zu unterstützen. Das Integrierte Energie- und Klimakonzept (IEKK) wurde am 04.03.2009 vom Rat der Stadt Essen verabschiedet und war Bestandteil der Dachmarke Klimawerkstatt Essen.

Eine Maßnahme des Integrierten Energie- und Klimakonzeptes der Stadt Essen (IEKK) ist der „Leitfaden für eine energetisch optimierte Stadtplanung“.

Mittels des Leitfadens sind städtebauliche Konzepte und Bebauungspläne im Rahmen der Verfahrensaufstellung hinsichtlich der Zielsetzungen zum Energie- und Klimaschutz zu überprüfen und zu bewerten. Insbesondere ist zu prüfen, wie sehr das Konzept vor dem Hintergrund des allgemeinen Klimaschutzes energetisch optimiert ist und inwieweit städtebauliche Voraussetzungen geschaffen werden, die dazu beitragen, den Energiebedarf zu reduzieren und das Klima zu schonen (vgl. §1 Abs.6 Nr.7f).

Ein wichtiger Bestandteil der Energie- und Klimaschutzstrategie ist die energetische Optimierung der Bauvorhaben. In diesem Zusammenhang stellt das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zum 1. November 2020 ersetzt hat, bereits gesetzliche Mindestanforderungen außerhalb der Regelungen im Bebauungsplan fest. Diese umfassen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Damit kann sichergestellt werden, dass eine klimafreundliche Energieversorgung beim Neubau erfolgt und gleichzeitig dem Bauherren Optionen bei der Erfüllung der energetischen Neubaustandards gegeben werden. Des Weiteren darf davon ausgegangen werden, dass die Einsparung von Energie im wirtschaftlichen Interesse der Eigentümer liegt, wenn die daraus resultierende wirtschaftliche Belastung zumutbar ist.

Mit der Anwendung des Leitfadens wird die städtebauliche Planung überprüft und optimiert. Das Ergebnis der energetischen Optimierung dient als flankierende Maßnahme zur Umsetzung der Anforderungen durch das o.g. Gesetz bei der Gebäudeausführung.

Bei der energetischen Überprüfung und Bewertung des Entwurfs auf Grundlage des o. g. Leitfadens sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

2.2. Kompaktheit der Bebauung

Ein Aspekt, der den Energiebedarf eines Gebäudes beeinflusst und der in einem Entwurf berücksichtigt werden kann, ist die städtebauliche Kompaktheit. Sie ergibt sich aus dem Verhältnis des Volumens (V) eines Baukörpers zur Außenfläche (A). D.h., je kompakter eine Bebauung (Verhältnis Hülle zu Volumen) ist, desto geringer ist der Heizwärmebedarf bedingt durch geringere Wärmeverluste (so genannte Transmissionsverluste über Wände, Dächer, etc.). Folglich wird weniger CO₂ durch Beheizen von Gebäuden ausgestoßen und das Klima geschont.

Die Kompaktheit eines Gebäudes wird maßgeblich bestimmt von der Geschossigkeit, der Gebäudelänge und der Gebäudetiefe. Verdichtete Bauformen haben grundsätzlich ein günstigeres A/V-Verhältnis. Für kleinere Baukörper (Einfamilienhäuser, Doppelhäuser), die allerdings eher ungünstig sind als Bauform, liegt die energetisch optimale Gebäudeabmessung bei einem Verhältnis von Länge zu Tiefe bei 1/1 bis 3/2 und bei einer Gebäudehöhe von zwei Vollgeschossen zuzüglich eines Dachgeschosses.

Die geplanten ggf. terrassierten Mehrfamilienhäuser mit V bis VI Geschossen und Baukörpermaßen von ca. 18 m x 19 m sind daher unter Energieeffizienz-Gesichtspunkten grundsätzlich als energetisch günstig zu bewerten. Einen negativen Einfluss auf deren A/V-Verhältnis und somit auf den Energiebedarf eines Gebäudes übt das in Teilen zurückspringende Geschoss und ggf. eine zurückspringende, terrassierte Bauweise aus.

2.3. Solarenergiegewinnung

Die Möglichkeit der aktiven (mittels Photovoltaik-Anlagen, Sonnenkollektoren) und passiven (Wärmegewinnung durch direkte Besonnung von Wohnräumen über Fensterflächen) Nutzung der Sonnenenergie trägt erheblich dazu bei, den CO₂-Ausstoß im Sinne der kommunalen Zielsetzung zu reduzieren. In diesem Zusammenhang spielt neben der optimalen Ausrichtung und Dachform der Bebauung auch die Vermeidung von Verschattungen durch die Vegetation eine bedeutende Rolle.

Die geplante Bebauung weist eine Süd- Westausrichtung auf. Die einzelnen Baukörper weichen 30° bis 55° von der optimalen Südausrichtung der Solarfassade ab. Bezogen auf die Gebäudeausrichtung bietet die geplante Bebauung für die Nutzung passiver und aktiver Solarenergie somit gute bis hin zu ungünstigen Voraussetzungen. Da jedoch geplant ist, die Gebäude mit Flach- oder auch Pultdach auszuführen, ist eine optimale Südausrichtung von Solaranlagen auf den Dächern und somit die Nutzung von Solarenergie möglich.

In der Entwurfsphase wurde im Hinblick auf Topographie und vorhandene Vegetation die Verschattung des Planbereiches betrachtet und die Planung wurde anhand der daraus resultierenden Erkenntnisse überarbeitet. Die deutlich erkennbare Verschattung des Planbereiches durch den bewaldeten südlich angrenzenden und vom Plangebiet aus ansteigenden Hang wurde berücksichtigt. Die südwestexponierte Hanglage im Norden des Planbereiches, unmittelbar an der Icktener Straße wurde somit insgesamt als optimaler Baustandort avisiert. Die geplante Bebauung reagiert in Form von Geschosswohnungsbau (ggf. in terrassierter Bauweise) mit Ausrichtung der Hauptwohnnutzung nach Südwesten, auf die besonderen topographischen Gegebenheiten dieses Plangebietes.

2.4. Energieversorgung

Innovative Baustandards (wie Passivhäuser, Null- und Plusenergiehäuser) können die Wärme- und Energieversorgung des Gebäudes deutlich reduzieren und damit zur Einsparung fossiler Brennstoffe beitragen und den CO₂-Ausstoß vermindern. Übliche KfW-Standardbauweisen erfordern jedoch zusätzliche Energieversorgungssysteme.

Bei einer klimafreundlichen Energieversorgung spielt insbesondere die Art des eingesetzten Energieträgers, die Art der Energieherstellung (z.B. Kraft-Wärme-Kopplung, insb. Blockheizkraftwerk) und die Energiebereitstellung (zentral oder dezentral) eine wesentliche Rolle.

Bei den geplanten Mehrfamilienhäusern bestehen aufgrund der höheren Nutzungsdichte hinsichtlich der Anzahl der Wohnungen in den Wohngebäuden und der damit verbundenen höheren Versorgungseffizienz günstige Voraussetzungen z.B. für eine Energieversorgung mit einem Blockheizkraftwerk, das flächensparsam bspw. im Erdgeschoss eines der Gebäude untergebracht werden kann. ✓

2.5. Klimafolgenanpassung

Die Stadt Essen ist an einer Vielzahl von Initiativen und Bündnissen beteiligt. Sie stellt beispielsweise derzeit den SECAP (Sustainable Energy and Climate Action Plan) auf, der Maßnahmen auf dem Weg in die Klimaneutralität in 2050 aufzeigen soll.

Seit dem Gewinn des Titels „Grüne Hauptstadt Europas 2017“ im Juni 2015 hat die Stadt Essen eine neue Marke geschaffen. Die Themen und Ziele, die sich mit diesem Titel verbinden, sollen in angepasster organisatorischer Form in die Zukunft getragen werden. Die neue Dachmarke trägt ab 2018 den Namen „Europäische Grüne Hauptstadt Agentur“. Die Agentur bündelt die Themen der Klimawerkstadt Essen und der Grünen Hauptstadt Europas strategisch und führt die Zusammenarbeit in den etablierten Strukturen themenbezogen weiter.

Folgende Maßnahmen der Klimafolgenanpassung sind in der städtebaulichen Konzeption berücksichtigt, die auf die Auswirkungen des Klimawandels in Form von Hitzebelastungen, Dürreperioden, Stürmen und Extremniederschlägen reagieren und sich entsprechend günstig auf diesen Belang auswirken:

Reduzierung Hitzebelastung durch:

- Begrünung von Dachflächen
- Freihaltung von Bebauung z.B. f. Kaltluftschneisen
- Reduzierung der Versiegelung
- Grün-, Frei-, und Wasserflächen,
- Anpflanzungen und Begrünungen

Maßnahmen zum Umgang mit Stürmen:

- Berücksichtigung von Waldabständen

Maßnahmen zum Umgang mit Extremniederschlägen:

- Verzicht auf eine bauliche Nutzung
- Freiflächen die dem natürlichen Rückhalt und der natürlichen Versickerung von Niederschlägen zur Verfügung stehen.
- Regenrückhaltebecken

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt den vorhandenen Baumbestand des südlich angrenzenden Hanges sowie des westlich angrenzenden baumbestandenen privaten Gartenlandes durch einen Waldabstand von 25 m. Voraussichtlich kommt es so zu keiner Beeinträchtigung der Bäume durch die Baumaßnahme und auch die zukünftige Bebauung wird weder durch Verschattung noch herab- oder umstürzende Bäume beeinträchtigt. Zudem kommt es durch die großzügigen Grün- und Außenflächen nur zu einer geringfügigen Versiegelung und es kann somit ein Beitrag zu den o. g. Klimafolgen geleistet werden.

Durch die festgesetzten Baugrenzen und den Schutzabstand zum Bach wird zudem Rücksicht auf Extremniederschläge und mögliche Überflutungen genommen.

2.6. Fazit

Der städtebauliche Entwurf ist im Hinblick auf die Südausrichtung der Gebäude bzw. der Solarfassaden und somit die passive Energiebilanz als insgesamt noch günstig zu bezeichnen. Die geplanten mehrgeschossigen Wohngebäude bieten mit ihren Abmessungen

und der Gebäudehöhe im Vergleich zu Einfamilienhäusern ein günstiges A/V-Verhältnis, insofern ist der Geschosswohnungsbau trotz der ggf. ausgeführten Terrassierung als effizient einzustufen.

Darüber hinaus werden bei der Neuerrichtung des geplanten Vorhabens mit dem anzuwendenden GEG die gesetzlichen Mindeststandards eingehalten.

3. Auswirkungen der Planung

Neben den Umweltauswirkungen, die im Kapitel VIII, Umweltbericht ausführlich beschrieben werden, sind folgende wesentliche Auswirkungen zu erwarten:

Stadtgestalt

Mit der Planung geht eine Veränderung der städtebaulichen Gestalt einher. Es findet eine Siedlungsergänzung an einem heute eher als Stadtrandlage zu charakterisierenden Standort statt. Die gegenwärtige Bebauungsstruktur im Umfeld des Plangebietes, ist derzeit vorwiegend durch eine I bis II-geschossige, freistehende Ein- bis Zweifamilienhausbebauung sowie durch II-geschossige Mehrfamilienhäuser geprägt. Durch die geplante Umgestaltung mit einem Wohnraumangebot im Mehrfamilienhaussegment wird eine sinnvolle Ergänzung zur bestehenden Bebauung, insbesondere zu der unmittelbar angrenzenden Wohnsiedlung des Bauvereins Kettwig geschaffen.

Die geplante Wohnbebauung mit ihren großzügigen Außenanlagen fügt sich gut in die gegebenen topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten sowie die vorhandenen Bebauungsstrukturen ein. Die restriktiven Festsetzungen zur Gebäudehöhe (siehe Kap. VI) lassen trotz der Gebäudetypologie des Geschosswohnungsbaus ein angemessenes und städtebaulich gut angepasstes Erscheinungsbild entstehen. Denn zum einen nehmen die solitären Gebäude die Typologie der Einzelhausbebauung entlang der Icktener Straße auf und zum anderen wird mit der festgesetzten Gebäudehöhe auf den Bezugspunkt der Icktener Straße abgestellt und so der unmittelbare Bebauungszusammenhang berücksichtigt.

Der vorhandene Tiefpunkt der Fläche auf dem Niveau der ehemaligen Tennisplätze soll möglichst beibehalten werden, um unnötige Erdbewegungen zu vermeiden, somit kann von dort aus ein terrassiert dem Hang folgendes, V- bis VI – geschossig anmutendes Gebäude entstehen. Durch das Zurücksetzen der Geschosse wird Platz für großzügige Dachterrassen geschaffen, die erfahrungsgemäß begrünt werden.

Da sich die terrassierten Geschosse, abgewandt von der Icktener Straße zum Landschaftsraum orientieren und aufgrund der topographischen Gegebenheiten keine weitreichenden Blickbeziehungen bestehen, werden über das Plangebiet hinaus keine wesentlichen Auswirkungen erwartet.

Da die Tennisanlage bereits aufgegeben wurde, entsteht hier kein Verlust einer Sport- und Freizeitanlage.

Verkehr

Die Entwicklung der Fläche ist verbunden mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen und damit mit einer Zunahme des Gesamtfahrverkehrs. Im Rahmen der beauftragten Schalltechnischen Untersuchung ist die Verkehrserzeugung der Planung ermittelt worden. Durch das Plangebiet mit den geplanten 25- 30 Wohneinheiten ergibt sich eine Verkehrserzeugung von rund 149 Bewegungen am Tag (Kfz/24h) einschließlich eines Schwerverkehrsanteils.

Die auf der Icktener Straße kurz vor dem Abzweig Am Hammershöfchen errechnete Verkehrsmenge beträgt im Analyse-Fall (Messung aus 2015) plus allgemeine Verkehrszunahme von 1,5 %) 1.774 Fahrzeuge.

Einschließlich der durch die Planung entstehenden Mehrverkehre von 149 Fahrten entsteht im Prognose-Plan-Fall zukünftig auf der Icktener Straße eine Verkehrsmenge von 1.923 Fahrzeugen. Das entspricht einer planbedingten Erhöhung von rund 8 % für diesen Straßenabschnitt.

Aufgrund der geplanten Ein- und Ausfahrt im Plangebiet werden jedoch die Straßen Am Hammershöfchen und die Icktener Straße wesentlich geringere Verkehrszunahmen erfahren. (In der Lärmbetrachtung ist die Verteilung der Verkehre im Sinne einer worst-case-Betrachtung jedoch auf diese beiden Straßen gleichmäßig vorgenommen worden).

Die entstehenden Mehrverkehre liegen unter dem üblichen Tagesschwankungsbereich von 10 % und können problemlos über das bestehende Straßennetz und die Knoten abgewickelt werden.

Die Icktener Straße ist als Wohnstraße mit einer Verkehrsstärke von 400 Kfz/h zu betrachten. Die Icktener Straße ist eine Einbahnstraße und die gesamte Siedlung ist eine Tempo-30-Zone. Die Breite der Icktener Straße beträgt ca. 4,00 m und der vorhandene Gehweg ist ca. 1,75 m breit. Dies wird als durchaus ausreichend bewertet.

Durch die geplante Errichtung neuer Wohngebäude wird es zu einer marginalen Erhöhung der Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßen (u.a. der Straße Am Hammershöfchen) kommen. Um keine zusätzliche Verkehrsbelastung für die Icktener Siedlung zu schaffen, sowie Kurzzeitparken an der Icktener Straße zu erschweren, wurde für das kleine Wohnquartier explizit ein Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt. Damit wird der Situation Rechnung getragen, dass die Icktener Straße ab einem bestimmten Bereich eine Einbahnstraße ist. Der Verkehr soll damit möglichst auf kurzem Wege auf das Baugrundstück geleitet werden und zusätzliche Belastungen durch aufwändige Umfahrungen aufgrund der vorgegebenen Verkehrsführung durch angrenzende Wohngebiete (insbesondere für die Straße Am Hammershöfchen) vermieden werden.

Entsprechend der Ausführung in Kap. V.1.2 Erschließung werden genug Parkmöglichkeiten im Plangebiet geschaffen und somit keine öffentlichen Flächen zum Parken belastet, der Bedarf des ruhenden Verkehrs wird durch ein entsprechendes Angebot im Plangebiet gedeckt.

Das Planvorhaben und Bauleitplanung kann hierbei nicht regulierend eingreifen, haben aber -wie oben beschrieben- einen Beitrag geleistet, die Situation nicht zu verschärfen.

VI. Planinhalt

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

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

1.1.1. Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Durch das Umfeld der Icktener Siedlung ist eine Prägung durch eine reine Wohnbebauung vorgegeben. Die städtebauliche Zielsetzung sieht für den Planbereich der ehemaligen Tennisanlage an der Icktener Straße eine vornehmliche Wohnnutzung vor. Daher wird das Plangebiet dem entsprechend als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 6, 8 und 10 BauNVO)

Darüber hinaus gehende Nutzungsoptionen, insbesondere die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, sind aufgrund der durch die genannten Restriktionen eingeschränkten baulichen Möglichkeiten nicht sinnvoll. Vor allem würden sie die gebotene Wohnruhe stören und auch zu einer übermäßigen verkehrlichen Belastung der Icktener Straße und des umliegenden Wohngebietes führen. Insofern werden die folgenden gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie:
Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes insgesamt ausgeschlossen.

1.1.2. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Aufgrund der besonderen Bedingungen im Plangebiet, die auch eine besondere Hochbauplanung erfordern, sind die notwendigen Stellplätze ggf. ins Gebäude zu integrieren bzw. in einer Anlage zwischen den Gebäuden zusammenzufassen. Der Bebauungsplan ermöglicht nach § 12 (1) BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO, dass Stellplätze und Garagen überall im Baugebiet zulässig sind. Um notwendige Besucherstellplätze mit dieser Planung auch sicherzustellen zu können, ist ein entsprechender Hinweis zur Vermarktung gegeben worden (siehe Kapitel VI. 4. Hinweise). Da das städtische Grundstück durch die Stadt selber ausgeschrieben und vermarktet wird, sind dadurch weitere Regelungsmöglichkeiten gegeben.

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

Als Maße der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Des Weiteren werden Festsetzungen zu den zulässigen Gebäudehöhen getroffen. Diese Festsetzungen stellen sicher, dass die Höhenentwicklung der Gebäude dem Siedlungsgefüge entlang der Icktener Straße angemessen ist und entsprechend begrenzt wird.

1.2.1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Aufgrund der besonderen topographischen Situation im Plangebiet und um die Verträglichkeit der Bebauung mit den angrenzenden Siedlungsstrukturen zu gewährleisten, werden im Reinen Wohngebiet Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe getroffen. Die Höhenfestsetzung legt als unteren Bezugspunkt die fertig ausgebaute Verkehrsfläche der Icktener Straße an und soll in Verbindung mit den festgesetzten maximalen Gebäudeoberkanten explizit gewährleisten, dass im Plangebiet straßenseitig zur Icktener Straße lediglich Gebäude mit einem zweigeschossigen Erscheinungsbild zzgl. eines insbesondere an der Icktener Straße zurückspringenden Geschosses entstehen können. Der unmittelbare Bauungszusammenhang zur Bebauung entlang der Icktener Straße wird damit adäquat berücksichtigt.

Der Bezugspunkt der Straßenverkehrsfläche ist dabei die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der äußeren Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie. Das bedeutet, dass aufgrund des Gefälles der Icktener Straße pro Baukörper der untere Bezugspunkt im Mittel der Steigung gewählt wird, so dass die gewünschte und festgesetzte Höhenentwicklung der Baukörper, die jeweilige Mitte der zur Straße ausgerichteten Fassade beschreibt.

Der obere Bezugspunkt ist hier als Oberkante Gebäudehöhe als Höchstmaß festgesetzt. Es werden 2 Oberkanten definiert, die in der Schemaskizze auf dem Bebauungsplan illustriert und verdeutlicht sind.

Die OK GH 1 mit 6 m über Bezugspunkt Icktener Straße soll ein zweigeschossiges Erscheinungsbild zur Icktener Straße sicherstellen. Mittels einer zurückversetzten 2. Baugrenze und der OK GH 2 von 10,00 m über dem Bezugspunkt ist ein weiteres zurückspringendes Geschoss (analog einem Staffelgeschoss oder Dachgeschosses) möglich. Dabei berücksichtigt diese Höhe, definiert durch die Schnittkante Außenfläche des Daches/Dachhaut mit der senkrechten Außenwand, notwendige bautechnische Anforderungen an die abschließende Gebäudedecke sowie Attiken, Brüstung und Umwehrung.

Damit orientiert sich die Bebauung entlang der Straße an das vorwiegend durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude geprägte Umfeld. Nach Süden, gartenseitig können die Gebäude - terrassiert der abfallenden Topographie folgend- ein fünfgeschossiges bis sechsgeschossiges Erscheinungsbild ausbilden.

Um notwendige Treppenanlagen und Aufzüge zu ermöglichen, die sehr wahrscheinlich im nördlichen Teil der Baufelder und zur Straße orientiert angeordnet werden, sind von dieser festgesetzten Höhe entsprechende Ausnahmen formuliert, aber grundsätzlich sind Dachaufbauten nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Damit soll das gewünschte Erscheinungsbild gesichert werden:

In dem Reinen Wohngebiet WR sind Überschreitungen der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen durch Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbare Energien) je bis maximal 2,0 m zulässig, wenn ihre Grundfläche maximal 20 % des darunter liegenden Geschosses beträgt und sie mit Ausnahme von Treppenhäusern und Aufzugsüberfahrten mindestens um 2 m von der Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abrücken. (§ 18 i.V.m. 16 Abs. 6 BauNVO).

1.2.2. Grundflächenzahl/Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Für das reine Wohngebiet (WR) wird wegen der erheblichen oben beschriebenen Restriktionen die GRZ auf 0,2 reduziert, und liegt damit deutlich unter den möglichen Obergrenzen nach der BauNVO. Die damit äußerst aufgelockerte Überbauung und geringe Ausnutzung des Grundstücks, wird im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Bodens durch eine entsprechende GFZ etwas kompensiert. Auch hier harmoniert die neue Bebauung mit den umgebenden Grundstücksausnutzungen und der sehr aufgelockerten Bauweise.

Um die notwendigen Stellplätze und Garagen und ggf. Tiefgaragen zu ermöglichen, gilt gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, dass die zulässige Grundfläche nicht nur um 50% überschritten werden darf, sondern bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Einer Festsetzung bedarf es explizit nicht.

Eine zusätzliche Versiegelung durch diese Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,5 ist anzunehmen und städtebaulich vertretbar.

1.2.3. Geschößflächenzahl/Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird für das Reine Wohngebiet (WR) mit 0,8 festgesetzt. So soll für das eingeschränkt nutzbare Grundstück tendenziell eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung zzgl. eines weiteren Geschosses ermöglicht werden, um trotz der geringen Grundflächenüberbauung den Zielen einer kompakten, ressourcenschonenden Grundstücksentwicklung Rechnung zu tragen. Auf diese Weise wird auch eine der Innenentwicklung entsprechende angemessene Ausnutzung ermöglicht.

In diesem Sinne ist auch die zulässige Erhöhung der GFZ zu verstehen, die -wie in der Schemaskizze verdeutlicht wird- eine Nutzung des Erdgeschosses, insbesondere im nordwestlichen, steileren Grundstücksbereich als Garagengeschoss ermöglichen soll. Ggf. ist die Wohnnutzung in diesem Geschossteil nicht sinnvoll und sollte dann adäquat kompensiert werden können.

Daher wird festgesetzt:

In dem Reinen Wohngebiet (WR) kann die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die im Vollgeschoss (Erdgeschoss) hergestellt werden, erhöht werden (§21a Abs. 4 BauNVO).

Die Obergrenzen der BauNVO für Reine Wohngebiete werden aber dennoch eingehalten, so dass gesunde Wohnverhältnisse stets gewahrt bleiben.

1.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen vorgegeben und recht restriktiv festgesetzt. Damit soll eine moderate und aufgelockerte Bebauung zur Icktener Straße gewährleistet werden. Die Einzelgebäude entsprechen so der Typologie in der Umgebung und sichern ein aufgelockertes Erscheinungsbild. Die moderaten Gebäudelängen sichern in Verbindung mit der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen auch das zur Icktener Straße gewünschte zweigeschossige Erscheinungsbild zzgl. eines weiteren zurückgesetzten Geschosses. Durch eine weitere Baugrenze innerhalb der Baufenster wird der Versprung eines weiteren Geschosses von 2 m zur Icktener Straße vorgegeben und das Bild eines Staffelgeschosses oder Dachgeschosses erreicht.

Darüber hinaus wird mit den Baugrenzen der notwendige Waldabstand der Gebäude von 25 m gewährleistet.

Um die notwendige Flexibilität bei der Unterbringung der Stellplätze zu erreichen und auch die Unterbringung im Erdgeschoss mit angrenzender Garagenanlage zu ermöglichen, werden keine Festsetzungen zur Anlage von Stellplätzen und Garagen getroffen. Demnach sind diese weitestgehend im gesamten Baugebiet zulässig, unter Berücksichtigung der Einschränkungen zu den Punkten VI.3.1 und 3.2.

1.2.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die innere Erschließung des Reinen Wohngebietes (WR) ist ausschließlich über eine private Zuwegung vorgesehen. Um dies zu sichern, ist ein Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt worden. Wie bereits erläutert, wird damit auch der Situation Rechnung getragen, dass die Icktener Straße ab einem bestimmten Bereich eine Einbahnstraße ist. Der Verkehr soll damit möglichst auf kurzem Wege auf das Baugrundstück geleitet werden und zusätzliche Belastungen durch aufwendige Umfahrungen aufgrund der vorgegebenen Verkehrsführung durch angrenzende Wohngebiete vermieden werden.

1.2.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Über das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger wird der Bestand der Anlagen an sich (Regenrückhaltebecken, Entwässerungsleitungen der Stadtwerke und der verrohrte Icktener Bach) sowie deren Zugänglichkeit bauplanungsrechtlich gesichert.

Darüber hinaus sind zum Schutz dieser Flächen das Errichten baulicher Anlagen aller Art, mit Ausnahme von Zufahrten, sowie das Anpflanzen von Bäumen nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Stellplätze, unter Berücksichtigung der Einschränkungen -siehe dazu Nachrichtliche Übernahmen Punkte VI.3.1 und VI.3.2. - und der bestehenden Entwässerungsanlagen in Abstimmung mit den Entsorgungsträgern, zulässig.

1.3. Natur, Landschaft und Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flachdachbegrünung

Die Flachdächer der Neubebauung sollen eine Dachbegrünung erhalten. Entsprechend wird festgesetzt, dass Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen sind und die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht 10 cm betragen muss. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Tageslicht-Beleuchtungselemente oder Dachterrassen genutzt werden.

Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert dem nächsten Vorfluter zufließt. Außerdem soll die Aufheizung der Luft durch das Flachdach abgemildert werden, so dass der Umgebung keine kühle Luft entzogen wird.

1.3.1. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze wird eine private Grünfläche festgesetzt. Diese sichert den vorgeschriebenen Waldabstand von 25 m zu dem südlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Wald und schafft zugleich einen gebührenden Abstand und Möglichkeiten zum Sichtschutz zu der öffentlichen Wegeverbindung, die unmittelbar südlich am Plangebiet entlangführt.

Außerdem entstehen durch die Grünfläche gute Voraussetzungen für eine eventuelle künftige Offenlegung des Icktener Baches.

1.4. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Umfeld des Plangebietes lassen sich als relevante Lärmimmissionsquellen die umliegenden Straßen, insbesondere die Icktener Straße aber auch die Mendener Straße identifizieren. Ferner ließen sich Immissionen durch den Anflugverkehr des Düsseldorfer Flughafens aber auch der A 52 vermuten. Um die möglichen Lärmimmissionen zu untersuchen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Lärmschutzgutachten erarbeitet (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Icktener Straße (ehem. Tennisanlage)“ in Essen vom 07.12.2018, Verf.: Peutz Consult).

Die Ergebnisse werden im Kap. VIII, Umweltbericht ausführlich beschrieben.

Auf der Grundlage der Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen:

In dem Bebauungsplangebiet Icktener Straße (ehem. Tennisanlage) in Essen sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastungen der Icktener Straße und der Mendener Straße 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	40 dB(A)
3.1. Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	
3.2. Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3. Großraumbüros, Gaststätten, Schallerräume, 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 schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, 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.

2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW)

2.1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 89 Abs.1 BauO NRW)

Zur Sicherung eines entsprechenden Erscheinungsbildes und einer bestimmten Höhenentwicklung im neuen Baugebiet, die recht restriktiv die umgebenden städtebaulichen Strukturen und Gebäudehöhen aufnimmt, ist eine bestimmte Gebäudetypologie gewählt worden. Die gewählte Festsetzung OK GH (Oberkante Gebäudehöhe) bedingen die Festsetzung der Dachformen Flach- und Pultdach, um zu dem gewünschten Erscheinungsbild, das in der Schemaskizze verdeutlicht wird, zu führen.

3. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

3.1. Verrohrter Icktener Bach

Das Bebauungsplangebiet wird von dem verrohrten Gewässer des Icktener Bachs gequert. Der Bestand des Icktener Bachs ist zu berücksichtigen und ein beidseitiger Schutzstreifen von 6 m von baulichen Anlagen aller Art, mit Ausnahme von Zufahrten, freizuhalten. Eine Überquerung des Bachs durch eine Zufahrt bedarf gemäß § 36 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i. V. m. § 22 des Landeswassergesetzes (LWG) einer wasserbehördlichen Genehmigung. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

3.2. Regenüberlaufbecken Icktener Straße

An der östlichen Plangebietsseite befindet sich ein Regenüberlaufbecken (RÜB Ickten), eine Abwasserbehandlungsanlage des Ruhrverbandes, die gemäß ihrer wasserrechtlichen Genehmigung betrieben wird.

Der abwassertechnische Betrieb und die Zugänglichkeit zur Niederschlagswasserbehandlungsanlage müssen jederzeit möglich sein. Es dürfen keine Schächte, Zugänge, Bauwerke u. ä. mit baulichen Anlagen aller Art, mit Ausnahme von Zufahrten, überbaut werden.

Die Planung berücksichtigt, dass das RÜB und die Kanäle von Bebauung und Bepflanzung frei zu halten sind und eine Zugänglichkeit wie o.g. jederzeit gewährleistet sein muss.

4. Hinweise

4.1. Relevante Unterlagen

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

4.2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Icktener Straße (ehem. Tennisanlage)“ in Essen vom 07.12.2018, Verf.: Peutz Consult
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integrierter Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 04/15 „Icktener Straße (ehem. Tennisanlage)“ Essen, vom August 2018, Verf.: umweltbüro essen
- Bodenerkundung: Gutachterliche Stellungnahme, Regenüberlaufbecken Icktener Straße vom 07.06. 1989, Verf.: Stadt Essen
- Altlastenverdachtsflächenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung – Orientierende Erkundung vom 17.05.2018, Verf.: Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG
- Geotechnischer Bericht über die orientierende Erkundung des Baugrunds 8429-b1 BV Grundstück an der Icktener Straße in Essen-Kettwig vom 23.05.2018, Verf.: Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG

4.3. Städtische Satzungen

4.3.1. Baumschutz

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

4.3.2. Spielplatz

Für Spielflächen, die bei Errichtung von Wohngebäuden bereitzustellen sind, gilt die „Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30. September 1997 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10.10.1997), zuletzt geändert am 05.03.2019 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 10 vom 08.03.2019, S. 36)“.

4.4. Umgang mit Bodendenkmälern

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde / -denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.

4.5. Umgang mit Niederschlagswasser

Im Rahmen des im Bebauungsplanverfahren erarbeiteten Gutachtens (Geotechnischer Bericht über die orientierende Erkundung des Baugrunds 8429-b1, BV Grundstück an der Icktener Straße in Essen-Kettwig vom 23.05.2018, Verf.: Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG) wurden die hydrogeologischen Gegebenheiten überprüft. Dabei wurden Vernässungen im Bereich des verfüllten Bachlaufes und der Tennisplätze bei einer Tiefe von ca. 2 m unter GOK festgestellt. Es ist anzunehmen, dass die Wassersättigung der Bodenschichten auf das ursprüngliche Ablaufniveau des Icktener Baches zurückzuführen ist. Aufgrund der festgestellten Baugrundsituation wird aus gutachterlicher Sicht keine oberflächennahe Versickerung empfohlen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist daher in den verrohrten Icktener Bach als Vorfluter gedrosselt einzuleiten. Es besteht ein Anschlusszwang an die getrennte Ableitung des Niederschlagswassers von Terrassen, Stellplätzen, Zufahrten und Dachflächen zur ortsnahen Einleitung. Hinweise zur Drosselung werden im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) abgestimmt.

Dem § 44 Landeswassergesetz (LWG) wird genüge getan, wenn die ortsnahe Einleitung in den Icktener Bach erfolgt. Die ortsnahe Einleitung ist der Versickerung rechtlich gleichgestellt.

4.6. Einleitung von Grundwasser

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

4.7. Altlastenverdachtsfläche / Umgang mit anfallendem Bodenaushub / Bodenauftrag

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch sonstige Signatur (Y-Linie) dargestellte Fläche ist nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen erfasst.

Es liegen jedoch Anschüttungen durch die ehemalige Nutzung als Tennissportanlage vor. Deshalb wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt (Altlastenverdachtsflächenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung -orientierende Erkundung Verf.: Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG, vom 17.05.2018).

Bei den Bodenuntersuchungen wurde oberflächennah eine flächendeckende anthropogene Auffüllungsschicht angetroffen. Diese besteht aus kiesigen Sanden mit wechselnden Anteilen an anthropogenen Reststoffen (Ziegelbruch, Bauschutt, Schlacke, Asche) und wurden bis in Tiefen von 0,3 m bis ca. 4,9 m u. GOK nachgewiesen.

Das Gutachten belegt, dass die relevanten Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für die Szenarien „Wohnen“ und „Kinderspielplatz“ unterschritten werden, so dass aus Gründen der Gefahrenabwehr keine Bodensanierung erforderlich ist.

Da die Hohlraumanteile des Bodens in den Grundstücksbereichen mit grobstückigen Bauschuttanteilen den pflanzennutzbaren Wasserhaushalt für Flachwurzler reduzieren können, ist für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, insbesondere im Bereich der rückzubauenden Tennisplätze bzw. der zukünftigen Hausgärten, geeignetes Bodenmaterial entsprechend dem Merkblatt Nr. 44 des Landesumweltamtes NRW „Anforderungen an das Einbringen und Auftragen auf oder in den Boden gem. § 12 BBodSchV“ zu verwenden.

Der Beginn der Baumaßnahme ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde spätestens eine Woche vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Anfallender schadstofffreier Bodenaushub/Bauschutt ist zu verwerten. Die Ablagerung von unbelastetem Bodenaushub/Bauschutt auf Deponien ist untersagt.

4.8. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung war negativ. Kampfmittelbefunde sind dennoch nicht ausgeschlossen. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Essen zu benachrichtigen.

4.9. Hinweise zur Vermarktung

Auf dem Grundstück sind Besucherstellplätze im Schlüssel 1 Stellplatz pro 3 Wohneinheiten vorzusehen und einzuplanen.

Die Verortung und Ausführung der Stellplatzfläche ist unter Berücksichtigung der Entsorgungstrassen und –anlagen mit den Entsorgungsträgern abzustimmen.

VII. Städtebauliche Kenndaten

	Städtebauliches Konzept
	Fläche (m ²)
Plangebiet Gesamt	ca. 6980
Anzahl Wohneinheiten	25-30
Baugebiet <small>Gesamt</small>	ca. 5340
Erschließung <small>Gesamt</small>	-
Überbaubare Flächen	ca. 1050
priv. Grünfläche	ca. 1640

VIII. Umweltbericht

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

Das topographisch sehr bewegte, ca. 0,7 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Kettwig-Ickten und stellt sich als brach liegende Tennisanlage dar. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Icktener Straße und ist ansonsten umgeben von Wald, Wiesen, Gartenland sowie den baulichen Strukturen der Icktener Siedlung. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz erfolgt über die Icktener Straße an die Mendener Straße und im Weiteren an die Meisenburgstraße/Graf-Zeppelin Straße (L441). Das Plangebiet wird von dem verrohrten Gewässer des Icktener Baches gequert. In den südlichen und östlichen Außenbereichen des Plangebietes sind zudem einige öffentliche Versorgungs- und Abwasseranlagen einschließlich eines Regenüberlaufbeckens (RÜB Ickten) vorhanden.

Die städtebauliche Entwurfsplanung sah zunächst zum Verfahrenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit straßenbegleitend zur Icktener Straße zwei mehrgeschossige Wohngebäude vor, die durch einen erschließenden Baukörper miteinander verbunden, terrassiert in den Hang hinein geplant waren. Dieser städtebauliche Ansatz wurde aufgrund der Anregungen zur frühzeitigen Beteiligung überarbeitet und um dem Eindruck einer massiv und geschlossen wirkenden Bebauung entlang der Icktener Straße entgegenzuwirken, sieht die modifizierte Planung nun drei solitäre Einzelgebäude vor. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden dabei durch Baugrenzen vorgegeben und restriktiv festgesetzt. Damit soll eine moderate und aufgelockerte Bebauung zur Icktener Straße gewährleistet werden. Die Einzelgebäude entsprechen so der Typologie in der Umgebung, insbesondere der der genossenschaftlichen Siedlung des Icktener Bauvereins.

Die Erschließung für die geplanten Gebäude erfolgt im Bereich der heute schon bestehenden Erschließung für die ehem. Tennisanlage und wurde im Bebauungsplan konkret verortet. Die Hauszugänge sind fußläufig von der Icktener Straße aus angedacht. Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe sollen gewährleisten, dass im Plangebiet straßenseitig zur Icktener Straße lediglich Gebäude mit einem zweigeschossigen Erscheinungsbild zzgl. eines weiteren zurücktretenden Geschosses entstehen können. Zum Innenbereich des Plangebietes kann die Bebauung ein V- bis VI - geschossiges Erscheinungsbild erreichen. Für das Wohngebiet wird wegen der erheblichen Restriktionen des Planbereiches die GRZ auf 0,2 reduziert, wobei die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 festgesetzt wird, um für das eingeschränkt nutzbare Grundstück tendenziell eine fünfgeschossige Bebauung zzgl. eines weiteren möglichen Geschosses zu ermöglichen.

Die entwässerungstechnische Erschließung für das Schmutzwasser ist zukünftig als privater Anschluss über den Zulaufsammler zur Kläranlage Kettwig des Ruhrverbandes -als Betreiber dieser Kläranlage- geplant und mit den Entsorgungsträgern abgestimmt. Da der Anschluss unterhalb des RÜB Ickten erfolgt, ist das RÜB von der geplanten Maßnahme nicht betroffen. Um dem § 44 Landeswassergesetz (LWG) genüge zu tun, ist für die geplante Maßnahme eine schadlose Beseitigung des Niederschlagwassers ortsnahe im Trennsystem in den Icktener Bach vorgesehen. Ein beidseitiger, von Bebauung frei zu haltender Schutzstreifen zum Icktener Bach von jeweils 6 m findet im Bebauungsplan gemäß § 38 WHG Berücksichtigung. Die Planung steht einer ggf. zukünftig möglichen Offenlegung und Renaturierung des Icktener Baches nicht entgegen.

Die im Bebauungsplangebiet vorhandenen, öffentlichen Versorgungs- und Abwasseranlagen einschließlich des RÜB Ickten müssen jederzeit frei zugänglich sein und es sind auch hier Schutzstreifen von 2,0 bis 3,0 m beiderseits der Leitungsachsen erforderlich. In diesen Schutzstreifen der Versorgungsanlagen (einschließlich der Hausanschlüsse) sowie der öffentlichen Abwasseranlagen sind alle Handlungen zu unterlassen, die die Anlagen (nebst

Zubehör) verändern oder beeinträchtigen. Insbesondere sind auf den Schutzstreifen die Errichtung von baulichen Anlagen aller Art, mit Ausnahme von Zufahrten, sowie Anpflanzungen von tiefwurzelnden Baum- oder Strauchpflanzungen ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Stellplätze, unter Berücksichtigung der Einschränkungen zu den Punkten VI. 3.1 und VI.3.2. und der bestehenden Entwässerungsanlagen in Abstimmung mit den Entsorgungsträgern, zulässig. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Sämtliche Betriebswege sind im Bebauungsplan durch großzügige Geh-, Fahr- und Wegrechte gesichert.

Die vorhandenen Freiflächen (Bachtal, Ruhrtal) können wie in der Vergangenheit weiterhin zu Erholungszwecken genutzt werden und die bestehende Wanderwegeverbindung entlang der äußeren östlichen sowie südlichen Plangebietsgrenze bleibt erhalten.

Bei der Planung wurden die vorgeschriebenen Abstände von jeweils 25 m zu dem südlich an den Planbereich angrenzenden Waldhang sowie auch zu dem westlich angrenzenden stark bewaldeten Gartenland des Grundstückes Wohnbebauung Icktener Str. 43, die als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes i.V.m. dem Landesforstgesetz zu beurteilen sind, berücksichtigt. Über die Festsetzung einer privaten Grünfläche werden gute Voraussetzungen für eine eventuelle künftige Offenlegung des Icktener Baches geschaffen.

2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

2.1. Ziele in Gesetzen und Verordnungen

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

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

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

Mit der sog. Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes von Dezember 2007 sind die rechtlichen Anforderungen zur Beachtung des europäischen und nationalen Artenschutzes

konkretisiert worden. Generell unterliegen die „besonders geschützten Arten“ und die „streng geschützten Arten“ dem besonderen Schutzregime des § 44 BNatSchG. Die aus den beiden im Bundesnaturschutzgesetz näher definierten Gruppen relevanter Tier- und Pflanzarten sind in Nordrhein-Westfalen unter der Bezeichnung „planungsrelevante Arten“ zusammengefasst worden, die in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen sind.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u. a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu fangen, zu verletzen und zu töten. Auch dürfen ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich, dass es verboten ist, diese Arten zu ihren Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population eintritt.

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

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

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

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

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

Mit dem Hochwasserschutzgesetz II (HWSG II) hat der Hochwasserschutz und die Schadensbegrenzung bei Starkregenereignissen ein noch höheres Gewicht in der Bauleitplanung bekommen. Die Vermeidung und Verringerung von Schäden durch technische Maßnahmen und durch die Freihaltung von Versickerungsflächen steht hier im Vordergrund. Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und auf dessen Grundlage erlassene Verordnungen und Verwaltungsvorschriften mit Detailregelungen dienen dem Schutz von Menschen, Fauna und Flora, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und der Vorbeugung. Gemäß § 50 sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete sowie sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit möglich vermieden werden („Trennungsgebot“). Die Ziele des Immissionsschutzes ergeben sich aus einer Reihe von Regelwerken, deren Anwendungsbereiche und Verbindlichkeitsgrade für die Bauleitplanung unterschiedlich sind.

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

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

Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Die „Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV“ legt Grenzwerte für Verkehrsgeräusche beim Bau oder bei der wesentlichen Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen fest.

Weiterführend wurde am 1. Juli 2021 das bundesweit erstes Klimaanpassungsgesetz beschlossen. Die verschärfende Novelle des Klimaschutzgesetzes sieht eine klimaneutrale Wirtschaft in NRW bis zum Jahre 2050 vor, wobei der CO₂ Ausstoß verringert und die Bindung von Treibhausgasen erhöht werden soll. Durch das Klimaanpassungsgesetz wird sowohl ein Klimaanpassungscheck für alle politischen Entscheidungen und Planungsvorhaben als auch die Verpflichtung NRWs zur Erstellung einer Klimaanpassungsstrategie eingeführt. Die Stadt Essen hat bereits im Jahr 2020 eine Klimaampel eingeführt. Diese ergänzt alle Beschlussvorlagen der Stadt und gibt die, durch die Vorlage entstehenden, Auswirkungen auf den Klimawandel in einer zweistufigen Darstellung an. Die verschärfende Novelle des Klimaschutzgesetzes, beschlossen am 24. Juni 2021, sieht eine Treibhausgasneutralität bis zum Jahre 2045 vor, wobei der CO₂ Ausstoß verringert und die Bindung von Treibhausgasen erhöht werden soll.

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

2.2. Ziele in Plänen und Programmen

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

- Ziel 2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Ziel 3 Verkehr vermeiden
- Ziel 4 Freiraum sichern
- Ziel 17 Funktionsfähigkeit des Freiraums erhalten
- Ziel 18 Sicherung, Vernetzung und Entwicklung Regionaler Grünzüge
- Ziel 20 Waldfunktionen erhalten
- Ziel 21 Waldvermehrung
- Ziel 27 Guter Gewässerzustand
- Ziel 28 Sicherung und ökologische Entwicklung der Fließgewässer
- Ziel 29 Dauerhafte Sicherung von sauberem Trinkwasser

- Ziel 30 Sicherung der Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz
- Ziel 31 Erhaltung und Entwicklung von Überschwemmungsbereichen
- Ziel 32 Naturnahe Bewirtschaftung von Niederschlagswasser bei Planungen
- Ziel 33 Schiene vor Straße
- Ziel 51 Schutz vor Fluglärm
- Ziel 53 Regenerative Energien

Hinsichtlich des Klimaschutzes hat die Stadt Essen 2009 das Integrierte Energie- und Klimaschutzkonzept aufgelegt und die seinerzeitigen nationalen Zielsetzungen zur Reduzierung des Ausstoßes an Treibhausgasen bis 2020 übernommen. Nunmehr gelten auch für Essen die Ziele des Klimaschutzgesetzes und eine Treibhausgasneutralität bis zum Jahre 2045.

Die Vereinten Nationen haben im Jahr 2015 die sogenannten „Sustainable Development Goals (SDG)“ verabschiedet. Dabei handelt es sich um 17 Nachhaltigkeitsziele, welche die drei Dimensionen Ökonomie, Ökologie und Soziologie beinhalten. Die Ziele sind neben der nationalen und regionalen Ebene auch für Kommunen relevant. Besonders das Ziel 11 „Nachhaltige Städte und Gemeinden“ spielt für die Bauleitplanung eine große Rolle. Die Teilziele werden wie folgt aufgeführt:

- Zugang zu
 - angemessenem, sicheren und bezahlbarem Wohnraum und Grundversorgung
 - nachhaltigen Verkehrssystemen
 - Grünflächen
- nachhaltige Siedlungsplanung
- Verbesserung des Katastrophenschutzes
- die Senkung der Umweltbelastungen
- Unterstützung von ökonomischen, ökologischen und sozialen Verbindungen zwischen städtischen, stadtnahen und ländlichen Gebieten

Neben dem o.g. Ziel spielen auch alle anderen 16 Ziele eine Rolle in der Stadtplanung. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung müssen dabei in die planerische Abwägung mit eingebracht werden und unter sozialverträglichen und wirtschaftlich leistbaren Punkten möglichst optimal in die Planung mitaufgenommen werden.

Die Stadt Essen selbst ist über die verpflichtenden Ziele hinaus im Rahmen eines Ratsbeschlusses am 10. Juli 2019 die Mitgliedschaft des Konvents der Bürgermeister eingegangen. Damit hat die Stadt sich unter anderem zur Stärkung der Klimaanpassungsfähigkeit und der Bereitstellung einer nachhaltigen Energieversorgung für ihre Bürger selbst verpflichtet.

Die Klimaanalyse der Stadt Essen formuliert Umweltziele im Hinblick auf die Verbesserung des Stadtklimas, wie zum Beispiel.

- Reduzierung nachteiliger klimatischer Wirkungen auf die Umgebung z. B. durch Abstandsgrün, Immissionsschutzpflanzungen und Gliederung der betrieblichen Funktionsbereiche durch breite Pflanzstreifen und Grünzüge
- Verbesserung der lufthygienischen Situation
- Vermeidung der Ausbildung großflächiger Wärmeinseln
- Entwicklung akzeptabler Aufenthaltsqualitäten im Umfeld, wobei vorrangig eine natürliche Abschattung durch großkronige Laubbäume zur Vermeidung von Hitzestress zu fordern ist.

- Erhalt und Anlage einer hochwertigen Grünausstattung, angereichert mit großkronigen Bäumen, -maßvolle Nachverdichtung bei Stabilisierung ökologischer Ausgleichsfunktionen.
- Aufwertung und Sicherung bestehender Freiräume
- Entsiegelung bzw. Belagsänderung oder Rückbau (überdimensionierter) Erschließungs- und Stellplatzflächen.
- Minderung von Hausbrandemissionen, z.B. durch energiesparendes Bauen oder Sanierungen

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

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

Der Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 – Teilplan West, Planergänzung Stadt Essen 2020 bündelt die wirksamen und umsetzbaren Maßnahmen in einem Gesamtkonzept und prognostiziert die Entwicklung der zukünftigen Luftbelastung mit dem Jahr der Grenzwerteinhaltung im Stadtgebiet. Da der Straßenverkehr Hauptverursacher der Belastungen ist, konzentriert sich die Mehrzahl der Maßnahmen auf die Verringerung der verkehrsbedingten Emissionen.

Auf der Grundlage der EU-Umgebungslärmrichtlinie verfolgt die Stadt Essen eine Lärminderungsplanung mit dem Ziel, schädliche Umwelteinwirkungen durch Umgebungslärm zu vermeiden und zu vermindern. Dazu sind die strategischen Lärmkarten fertig gestellt und dienen bereits als Planungsgrundlage. Der am 27. September 2017 beschlossene Lärmaktionsplan der Stadt Essen enthält verschiedene umweltbezogene Ziele und Maßnahmen mit Bezug zur Bauleitplanung:

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

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

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

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

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1. Basisszenario

Das Plangebiet ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 3.4.34 „Wald- und Talbereiche um Ickten, Brederbachtal“. Das Schutzgebiet hat eine Flächengröße von 122,2 ha.

Das Plangebiet ist aufgrund der einstigen Nutzung als Tennisclub mit Tennisplätzen, Erschließungswegen, Stellplatzanlage sowie einem Gebäude als Sportanlage vorgesehen. Das Plangebiet weist Höhenunterschiede von bis zu 18 m in Nord-Südrichtung auf. Die Icktener Straße steigt entlang der nördlichen Plangebietsgrenze von Ost nach West insgesamt ca. 12 m an. Es ist davon auszugehen, dass das topographisch bewegte Gelände zur Einrichtung der Spielflächen sowie der baulichen Anlagen optimiert und angepasst werden musste und insofern als anthropogen überformt bezeichnet werden kann.

Das Bebauungsplangebiet wird von dem Gewässer des im Planbereich verrohrt verlaufenden Icktener Bachs gequert. Der Bach tritt verrohrt von Nordosten in das Vorhabengebiet ein, knickt in nordwestliche Richtung ab und tritt südwestlich (außerhalb des Vorhabengebietes) wieder aus der Verrohrung aus. Im Weiteren fließt er in nordwestliche Richtung parallel zu einem Wanderweg. Dieser Wanderweg führt zunächst als Trampelpfad außerhalb des Plangebietes entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze. Erst westlich des Bachaustrittes ist der Weg breiter angelegt.

Mit Aufgabe der Nutzung im Jahre 2010 unterlag das Plangebiet Sukzessionsprozessen. Vorherrschend befinden sich im Plangebiet Biotoptypen wie Brachen mit Gehölzaufwuchs auf den ehem. Tennisplätzen, ältere Gehölzstrukturen, daneben geschotterte Parkflächen, kleinere versiegelte Bereiche, schmale Wege und das Gebäude des ehem. Vereinsheimes. Durch die Sukzessionsprozesse haben sich im Plangebiet insbesondere auf den drei ehemaligen Tennisplätzen Pioniergehölze wie u.a. Hänge-Birke und Zitterpappel, aber auch Schwarz-Erle und Salweide etabliert. Während der östliche Tennisplatz lediglich in den Randbereichen dicht mit Gehölzen bewachsen ist, weisen der zentrale Platz, sowie der westliche Platz bereits einen flächendeckenden Gehölzaufwuchs auf (jeweils Jungwuchs mit wenigen Zentimetern Durchmesser). Entlang der Icktener Straße bzw. entlang der östlichen Plangebietsgrenze stockt auf der zum Teil steilen Böschung ein bis zu 17 m breiter Gehölzstreifen. Der Gehölzstreifen besteht im Osten aus einer Weide mit sehr starkem Baumholz, zwei Fichten, einer Esche, einer Rotbuche und Gebüschern verschiedener Arten im Unterwuchs. In westlicher Richtung wird der Gehölzstreifen breiter und dichter mit Nadel- und Laubgehölzen (v.a. Fichten, Eschen, Hänge-Birken). Die Mehrzahl der Bäume ist vor allem im Stammbereich, aber auch in Teilen der Krone, stark mit Efeu bewachsen. Südöstlich des ehem. Vereinsheimes stocken ältere Bäume, wie eine Kirsche und zwei Fichten. Nördlich des Vereinsheimes wachsen ältere Laubbäume (v.a. Robinien, Eichen, Ahorne) mit starkem bis sehr starkem Baumholz. Einige der Laubbäume sind mehrstämmig, besonders auffällig ist eine mehrstämmige Robinie am Böschungsrand an der Icktener Straße. Im westlichen Bereich stocken mehrstämmige Schwarz-Erlen und im Übergang zu dem nordwestlich angrenzenden Garten Kirschlorbeer. Auch an den Gehölzen nördlich des Vereinsheimes wurde zum Großteil ein starker Efeubewuchs festgestellt. Nordwestlich des zentral gelegenen Tennisplatzes stockt ein Kirschlorbeergebüsch und eine ältere Esche. Zwischen westlichem Platz und Wanderweg befindet sich ein Gehölzstreifen aus jüngeren Haselsträuchern, Eschen und Schwarz-Erlen. Der Gehölzstreifen ist mit einer niedrigen Mauer aus Pflanzsteinen vom Weg abgegrenzt.

Nördlich des westlichen Platzes, angrenzend zum ehem. Vereinsheim ist eine mit Jungwuchs und Ziergehölzen (u.a. Kirschlorbeer, Bambus) bestandene Böschung vorhanden. An der südöstlichen Grundstücksgrenze ragen die Baumkronen des südlich angrenzenden Laubwaldes in den Vorhabenbereich.

Grundsätzlich handelt sich nahezu im gesamten Plangebiet um Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes, wobei der größte Anteil auf Sukzessionswald geringen Alters im Bereich der ehemaligen Tennisplätze und das unmittelbare Umfeld des ehemaligen Vereinsheimes entfällt. Die Flächen, die mit jungem Pionierwald bestanden sind sowie ein Teil der angrenzenden ehemals intensiv genutzten Flächen der ehem. Tennisanlage werden als solche Flächen beurteilt, die der „Natur-auf-Zeit-Regelung“ nach § 30 Abs. 2 Nr. 3 Landesnaturschutzgesetz unterliegen.

Der Böschungsbereich zur Icktener Straße, der aus Bäumen und Gebüschern verschiedener Arten besteht, ist als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes i.V.m. dem Landesforstgesetz zu beurteilen. Südlich und westlich grenzen stark bewaldete Grundstücke an das Plangebiet, die ebenfalls als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes i.V.m. dem Landesforstgesetz zu beurteilen sind.

Eine Beurteilung der Lebensraumfunktion ergibt für die Biotoptypen des Entwicklungsgebietes geringe bis allenfalls mittlere bioökologische Wertigkeiten. Im Vorhabengebiet ist eine geringe bis mittlere Strukturvielfalt vorhanden. Die Ersetzbarkeit bei Eingriffen ist bei den brachgefallenen Tennisplätzen aufgrund der geringen Reife als gut, bei den wenigen älteren Gehölzen als mittel zu beurteilen. Es sind keine Biotoptypen betroffen, die als nicht ersetzbar gelten und unter räumlichen Gesichtspunkten bietet die Siedlungsrandlage gute Voraussetzungen, in Eingriffsnähe sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren.

Das Plangebiet ist in der synthetischen Klimafunktionskarte (Stand 2002) dem Klimatop „Stadtrandklima“ zugeordnet und liegt im Übergangsbereich zu großflächigen Ausgleichsräumen (Freilandklima, Waldklima). Die zusammenhängende Siedlungszone des Stadtrandklimas grenzt sich gegenüber den städtisch geprägten Räumen durch einen hohen Grünflächenanteil im Umfeld der Wohngebiete, relativ geringe Versiegelungsraten und durch ihre Nähe zu regionalen Ausgleichsräumen ab. Kennzeichnend für die Wohngebiete ist die aufgelockerte, offene Bauweise. Aufgrund der aufgelockerten Bauweise und dem hohen Anteil an Grünstrukturen ist in diesen Bereichen von einer geringen bis mäßigen Änderung der Klimatelemente gegenüber dem Freiland auszugehen. Stadtrandklimatope zählen zu den wohnklimatischen Gunsträumen. Hier sind überwiegend lufthygienisch und bioklimatisch positive Eigenschaften vorherrschend.

Die synthetische Klimafunktionskarte zeigt zudem einen nächtlichen Kaltluftabfluss von Nord nach Süd über das Plangebiet. Der Niederungsbereich des Icktener Bachs, der durch eine erhöhte Inversionshäufigkeit in Verbindung mit Nebelbildung gekennzeichnet ist, liegt westlich außerhalb des Plangebiets. Wenn die nächtliche Abkühlung den Taupunkt erreicht, setzt Kondensation und somit Nebelbildung ein. Dieses Phänomen entsteht bei ruhigem Wetter und klarem Himmel über Freiflächen, wenn die Ausstrahlung des Bodens hoch ist. Das Plangebiet ist durch einen 30 bis 40 Meter breiten Gehölzstreifen von den südlich gelegenen Freiflächen (landwirtschaftliche Nutzfläche) abgegrenzt. Dadurch ist eine häufige Nebelbildung innerhalb des Plangebiets eher unwahrscheinlich.

Von der Icktener sowie der Mendener Straße ausgehend sind Lärmemissionen durch Verkehr sowie Fluglärm durch Flugbewegungen des Düsseldorfer Flughafens zu erwarten. Weitere Lärmemissionen, z. B. durch, Gewerbe oder Freizeitnutzungen sind nicht erkennbar.

3.2. Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortbestand der derzeitigen Brachfläche auszugehen. Die Sukzession der Fläche würde ohne Pflege zu der Entstehung von

Vorwaldgesellschaften führen. Das Gebiet wäre in diesem Fall weiterhin als Gebiet nach § 35 BauGB einzustufen.

Durch natürliche Sukzession siedeln sich nicht ausschließlich autochthone (einheimische) sondern häufig auch allochthone (gebietsfremde) Arten an. Die Stabilität eines Gehölzbestandes wird im Wesentlichen durch die Standortbedingungen bestimmt, die sich auf den Spielfeldern des Plangebietes als technogene Substrate über Aufschüttungsmaterial darstellen; die Entwicklung eines widerstandsfähigen Waldbestandes ist unwahrscheinlich.

Es ist davon auszugehen, dass daher Eingriffe in den Baumbestand und in die Landschaft nicht erfolgen würden. Hiermit würden anthropogene Störungen auf die Fauna auszuschließen sein. Zudem würde die Fläche nicht weiter versiegelt, so dass die sonstigen natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt würden.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden sowohl die Tennisplatzbeläge als auch die vorliegende flächendeckende anthropogene ca. 0,3 bis zu 4,9 m tiefe Auffüllungsschicht nicht abgetragen werden und keine kulturfähigen Böden aufgebracht.

Im Plangebiet befände sich weiterhin das leer stehende und bereits verwaahlte Vereinsgebäude. Das Gebäude und die Fläche selbst unterlägen nach wie vor keiner sozialen Kontrolle, so dass z.B. Müllablagerungen nicht verhindert werden könnten.

3.3. Planfall

3.3.1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Lärm

Das Plangebiet befindet sich in einem von überwiegender Wohnnutzung und Anliegerstraßen geprägten Umfeld. Von der nördlich verlaufenden Icktener Straße wirken Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Auch wirken Immissionen durch die südlich gelegene Mendener Straße sowie die A 52 auf das Gebiet ein.

Zusätzlich zu den Immissionen durch Straßenverkehr im Plangebiet, werden Aussagen zum Fluglärm erforderlich. Das Plangebiet liegt im Bereich der Einflugschneise des Düsseldorfer Flughafens, befindet sich jedoch nicht innerhalb der Schutzzonen für den Tages- bzw. Nachtzeitraum. Daher sind hier keine weiteren Betrachtungen erforderlich. Rein informativ haben weitergehende Recherchen auf Basis vorliegender Fluglärmpegel im Umfeld des Plangebiets einen gemittelten Überflugpegel von $Leq3 = 51,6 \text{ dB(A)}$ im Tageszeitraum und $Leq3 = 41,2 \text{ dB(A)}$ im Nachtzeitraum für den Fluglärm ergeben, welcher als Anhaltspunkt für die Fluglärmimmissionen im Plangebiet verwendet werden kann.

Weitere Lärmimmissionen, z. B. durch Gewerbe oder Freizeitnutzungen, sind nicht erkennbar. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Gutachten erstellt (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Icktener Straße (ehem. Tennisanlage)“ in Essen vom 07.12.2018, Verf.: Peutz Consult), um die Lärmbelastung und ggf. Maßnahmen zum Umgang mit dieser zu ermitteln.

Die lärmbedingten Ein- und Auswirkungen, die auf die geplante Maßnahme einwirken, aber auch von der Planung ausgehen, werden im Folgenden beschrieben.

Einwirkungen auf das Plangebiet

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen ermittelt und auf der Grundlage der DIN 18005 beurteilt. Auch wurden die Immissionen der durch das geplante Vorhaben erzeugten Mehrverkehre im Umfeld des Planbereichs und durch die PKW-Zufahrt in Anlehnung an die DIN 18005 bzw. TA Lärm bestimmt und bewertet. Neben den Berechnungen für die Tages- (6 bis 22 Uhr) und die Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) wurde auch die jeweils lauteste Nachtstunde betrachtet. Grundlage für die Berechnung der Emissionspegel der Straßen sind die mit der Stadt Essen abgestimmten Verkehrsmengen aus der Messung der Verkehrsdaten, sowie den online

verfügbaren Zählraten der Online Auskunft der Straßeninformationsbank Nordrhein Westfalen (NWSIB) für die Mendener Straße und die A 52. Bei der Bewertung der Ergebnisse der Immissionsberechnungen ist zu beachten, dass der zusätzliche Verkehr den Verkehrsmengen im Prognose-Null-Fall auf der Icktener Straße zugeschlagen wird. Diese werden auch im nördlichen Bereich der Einbahnstraßen gleichmäßig mit je 50% auf der Icktener Straße sowie 50% auf der Straße „Am Hammershöfchen“ aufgeteilt, was aufgrund der zusätzlichen Fahrwege ein schalltechnisches worst-case Szenario darstellt. Es ist mit Sicherheit damit zu rechnen, dass ein Großteil der ankommenden Pkw's das Plangebiet von Süden anfahren wird. Dies wird die Fahrwege deutlich verkürzen und im Bereich der geplanten sowie bestehenden Bebauung zu geringeren Immissionen führen. Die abschirmende Wirkung potentieller Gebäude innerhalb des Plangebietes wurde nicht berücksichtigt (freie Schallausbreitung). Es wurden 12 Immissionsorte an den Baugrenzen im Plangebiet untersucht.

Das Ergebnis der Untersuchung zeigt, dass es bereits im Analysefall/Prognose-Null-Fall (ohne das Vorhaben) zu Überschreitungen der Verkehrslärmimmissionen durch die Icktener Straße kommt. Dabei liegen die höchsten Verkehrslärmimmissionen im nördlichen Bereich des Plangebietes unmittelbar entlang der Icktener Straße an den straßenseitigen Baugrenzen vor. Hier betragen die Beurteilungspegel bis zu 63 dB(A) tags. Damit wird der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für ein Reines Wohngebiet von 50 dB(A) am Tag um bis zu 13 dB(A) überschritten. Im Nachtzeitraum liegen die Beurteilungspegel an der Straßenseite bei bis zu 53 dB(A). Damit wird auch der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für ein Reines Wohngebiet von 40 dB(A) um bis zu 13 dB(A) überschritten.

Da die maßgeblichen Immissionen innerhalb des Planbereichs durch die Icktener Straße verursacht werden, sind aufgrund der Hanglage die unteren Geschosse der geplanten Gebäude an der von der Icktener Straße abgewandten Seite durch Straßenlärm kaum betroffen.

Im rückwärtigen Teil des Plangebietes werden die Verkehrslärmimmissionen überwiegend durch die Mendener Straße verursacht. Die Immissionen durch Verkehrslärm liegen hier an zwei Immissionsorten an der der Icktener Straße abgewandten Seite der Baugrenzen bei Beurteilungspegeln von bis zu 51 dB(A) am Tag und 43 dB(A) in der Nacht. Somit werden auch gartenseitig teilweise die Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete um bis 1 dB(A) am Tag und 3 dB(A) in der Nacht überschritten. Die Überschreitungen im Tageszeitraum betreffen hier jedoch nur das jeweils oberste Geschoss der beiden westlichen Baufelder.

Die Immissionen durch den Verkehr auf der A 52 spielen im Plangebiet eher eine untergeordnete Rolle.

An allen Fassaden, bis auf die der Icktener Straße zugewandten Fassade wird der maßgebliche Pegel für Außenwohnbereiche von 62 dB(A) in allen Geschossen eingehalten bzw. unterschritten. Aus schalltechnischer Sicht sollten daher die Außenwohnbereiche möglichst an den vergleichsweise ruhigen Südwestfassaden vorgesehen werden. Auf Grund der Hanglage liegen in den unteren Stockwerken an der der Icktener Straße abgewandten Seite geringere Beurteilungspegel durch Straßenlärm vor als in den höheren Stockwerken.

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sind innerhalb des Plangebietes Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Ein Abrücken der geplanten Bebauung von der Icktener Straße ist aufgrund der Restriktionen des Planbereichs nicht möglich. Die Ergreifung aktiver Schallschutzmaßnahmen durch die Errichtung von Schallschutzwänden/-wällen entlang der Icktener Straße ist städtebaulich nicht wünschenswert und würde optisch zur Abschottung führen. Zudem wären diese aktiven Schutzeinrichtungen mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden.

Aus den genannten Gründen wird im vorliegenden Fall die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind daher aufgrund der Lärmbelastung der Icktener und Mendener Straße für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Vorrangig durch geeignete Grundrissgestaltung ist sicherzustellen, dass eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die zur Nichtüberschreitung der Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gemäß VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) führt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung freigestellt sind, 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.

Auswirkungen durch die Planung

Mit Umsetzung der geplanten Bebauung sind grundsätzlich auch Auswirkungen auf die schalltechnische Situation im Umfeld möglich, resultierend aus den Zusatzbelastungen durch den neuen Verkehr ausgehend vom neuen Plangebiet. Die planungsbedingten Verkehre wurden nach dem gängigen Verfahren der Verkehrserzeugungsermittlung (Bspw. Bosserhoff) ermittelt. Nach Aussage des Gutachtens beläuft sich die Verkehrserzeugung durch das Plangebiet auf 149 Bewegungen am Tag (Kfz/24h) einschließlich eines Schwerverkehrsanteils. Unter Berücksichtigung durchgeführter Verkehrserhebungen fallen hiervon voraussichtlich 3 Bewegungen in die verkehrsstärkste Nachtstunde.

Die Immissionsberechnungen erfolgten für 5 Immissionsorte im Umfeld des Plangebietes. Im Sinne einer oberen Abschätzung wird die reflektierende Wirkung der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebiets mit berücksichtigt. Im vorliegenden Fall wurden zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmsituation im Umfeld folgende Untersuchungsfälle miteinander verglichen:

- Prognose-Null-Fall (ohne Entwicklung Plangebiet)
- Prognose-Plan-Fall (mit Entwicklung Plangebiet)

Nach Aussage des Gutachtens treten die höchsten Verkehrslärmimmissionen an einem Immissionspunkt (IP) an der Straße „Am Hammerhöfchen“ (IP 3) auf. Es ergeben sich hier Beurteilungspegel bis zu 63 dB(A) tags im Prognose-Null sowie 63 dB(A) im Prognose-Plan-Fall. Im Nachtzeitraum ergeben sich Beurteilungspegel bis zu 52 dB(A) im Prognose-Null- und 53 dB(A) im Prognose-Plan-Fall.

Entlang der Straße „Am Hammershöfchen“ (IP 3+4) liegen die maximalen Pegelerhöhungen am Tag bei 0,4 dB(A) und 0,9 dB(A) in der Nacht.

Auf Höhe des Plangebiets im oberen Bereich der Icktener Straße (IP 5) liegen die Beurteilungspegel bei 64 dB(A) im Prognose-Null-Fall sowie 64 dB(A) im Prognose-Plan-Fall am Tag, bzw. erhöhen sich von 53 dB(A) auf 54 dB(A) im Nachtzeitraum. Die Pegeldifferenz beträgt hier bis zu 0,6 dB(A) am Tag und 1,0 dB(A) nachts.

Im unteren Bereich der Icktener Straße an der Kantstraße (IP 1) erhöhen sich die Beurteilungspegel um 0,2 dB(A) am Tag und 0,4 dB(A) in der Nacht, bei Beurteilungspegeln von 61 dB(A) am Tag im Prognose-Null- sowie im Prognose-Plan-Fall bzw. von 51 dB(A) im Prognose-Null- auf 52 dB(A) im Prognose-Plan-Fall im Nachtzeitraum.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete werden sowohl im Prognose-Null-Fall, als auch im Prognose-Plan-Fall um mehr als 10 dB(A) tags und nachts überschritten. Ursache für die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 stellt aber nicht der Mehrverkehr aufgrund der Realisierung des Planvorhabens dar, sondern die bereits derzeit im Prognose-Null-Fall vorliegende Verkehrsvorbelastung. Dabei ist zu beachten, wie schon oben beschrieben, dass bei der Betrachtung die Verkehre gleichmäßig auf die Icktener Straße und Am Hammershöfchen verteilt wurden und diese Annahme ein Worst-Case Szenario darstellt.

Die Verkehrslärmimmissionen im Umfeld steigen durch den zusätzlich erzeugten Verkehr lediglich um maximal bis zu 1,0 dB(A). Da das menschliche Gehör Veränderungen der Schalldruckpegel erst ab etwa 2 - 3 dB(A) als Veränderung wahrnehmen kann, ist die durch das Plangebiet ausgelöste Zunahme des Verkehrslärms nicht wahrnehmbar. Die Grenzwerte der potentiellen Gesundheitsgefährdung von 70 / 60 dB(A) am Tag / in der Nacht werden im Umfeld des Plangebiets weit unterschritten. Die Auswirkungen sind daher insgesamt als nicht erheblich einzustufen.

Auch die geplante Pkw-Zufahrt in das Plangebiet ist gesondert untersucht worden; obwohl Stellplatzanlagen für Wohnbebauungen keinen Anlagenlärm darstellen und nicht gesondert zu untersuchen sind. Im Ergebnis ist im Umfeld des Planvorhabens nicht mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu rechnen. Wie die Berechnungsergebnisse zeigen, werden im Umfeld unter den betrachteten Nutzungs- und Emissionsansätzen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Reine Wohngebiete eingehalten.

Erholung

Das Plangebiet befindet sich in ca. 470 m Entfernung von der Ruhr und den umgebenden Auen. Insgesamt befinden sich sehr gute Naherholungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Dem Plangebiet selbst kommt nach Aufgabe der Sportnutzung mittlerweile keine Bedeutung mehr für die Naherholung zu. Die bestehende Wegeverbindung, die entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze verläuft und zum weitläufigen Erholungsraum des Ruhrtales führt, bleibt erhalten.

Gesunde Wohnverhältnisse

Durch die geplante Bebauung werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die gesunden Wohnverhältnisse der umgebenden Bebauung erwartet.

Wie oben erläutert ist eine häufige Nebelbildung innerhalb des Plangebiets eher unwahrscheinlich.

Eine Betrachtung der Verschattungssituation im Plangebiet zeigt, dass im Bereich der Talsohle (ehemalige Tennisplätze) die Besonnung für eine Wohnbebauung nicht optimal gegeben ist. Die Planung berücksichtigt die besonderen Standortgegebenheiten. Die Talsohle wurde von einer Bebauung weitgehend freigehalten und der südwestexponierte Hang im Norden des Planbereiches, unmittelbar an der Icktener Straße wurde insgesamt als optimaler Baustandort avisiert. Die geplante Bebauung reagiert in Form von Geschosswohnungsbau (ggf. in terrassierter Bauweise) mit Ausrichtung der Hauptwohnnutzung nach Südwesten, auf die besonderen topographischen Gegebenheiten dieses Plangebietes.

Die Verkehrslärmimmissionen im Umfeld steigen durch den zusätzlich erzeugten Verkehr nur um maximal bis zu 1,0 dB(A). Wie zuvor dargelegt, sind diese Pegeldifferenzen als nicht erheblich einzustufen und gesunde Wohnverhältnisse weiterhin gewahrt.

3.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur, Landschaft und Artenschutz wurden gutachterlich untersucht und bewertet (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integrierter Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 04/15 „Icktener Straße (ehem. Tennisanlage)“ Essen, vom August 2018, Verf.: umweltbüro essen).

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans am Rand der Siedlung Ickten und ist Teil eines größeren sich anschließenden Landschaftsschutzgebietes (Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.4.34 „Wald- und Talbereiche um Ickten, Brederbachtal“). Das Schutzgebiet hat insgesamt eine Flächengröße von ca. 122 ha und umfasst v.a. naturnahe Bachläufe, Ufergehölze, Brachflächen und Feldgehölze, aber auch Grünländer und Ackerflächen.

Der Landschaftsschutz wurde zu einem Zeitpunkt ausgewiesen, als Tennisbetrieb noch stattfand, hat also weder mittelbar noch unmittelbar mit dem Wert der Fläche als Lebensraum zu tun.

Die geplante Maßnahme hat schon allein durch die geringe Flächengröße keine erheblichen Auswirkungen. Zudem weist der Planungsraum aufgrund der massiven Landschaftsveränderungen (Bachverrohrung, Talverfüllung, Bebauung) nur eine eingeschränkte Schutzwürdigkeit auf. Bedingt durch diese historischen Landschaftsveränderungen ist daher der Verlust eines kleinen Teilbereiches geschützter Landschaft mit untergeordnetem ökologischem Potenzial und eingeschränkter Schutzwürdigkeit als nicht erheblich einzustufen.

Die vorhandenen Freiflächen (Bachtal, Ruhrtal) können wie in der Vergangenheit weiterhin zu Erholungszwecken genutzt werden und die bestehende Wanderwegeverbindung bleibt erhalten. Unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt dem Plangebiet selbst derzeit keine besondere Bedeutung zu. Es besteht bereits im Wesentlichen eine Beeinträchtigung durch die massiven Unterbrechungen der Gewässerökologischen Durchgängigkeit und des Grünzuges längs des Gewässers. Konkrete Wanderungsbewegungen, die durch die Umsetzung des Vorhabens beeinträchtigt werden könnten, sind weder zu erkennen oder zu erwarten. Die angrenzenden Grün- und Freiräume bieten den vorkommenden Tierarten weiterhin hinreichend Vegetationsstrukturen mit entsprechendem Lebensraumpotenzial.

Schutzzweck und Entwicklungsziel des im Landschaftsplan festgesetzten Landschaftsschutzgebietes werden durch den Änderungsbereich nicht gefährdet.

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplans wird der Landschaftsschutz für diesen Bereich aufgehoben.

Wald

Zum jetzigen Zeitpunkt stellt sich der gesamte Geltungsbereich (bis auf das Gebäude und wenige Wegflächen) als Waldfläche dar, der zum größten Teil, bis auf den nördlichen Böschungsbereich entlang der Icktener Straße, aus Sukzession entstanden ist. Durch die geplante Baumaßnahme werden die bewaldeten Flächen im Plangebiet beseitigt. Nach § 30 Abs. 2 Nr. 3 Landesnaturschutzgesetz NRW gilt die Beseitigung von durch Sukzession entstandenen Biotopen auf Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig baulich oder für verkehrliche Zwecke genutzt waren, bei Aufnahme einer neuen Nutzung (Natur auf Zeit) nicht als Eingriff. Da die Untere Naturschutzbehörde die Sukzessionsflächen als Natur-auf-Zeit-Flächen beurteilt, bedarf es für diese Waldflächen nach § 43 LFoG NRW keiner Umwandlungsgenehmigung.

Nach Aussage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages vom August 2018 wurde für den walddrechtlichen Ausgleichsbedarf eine Fläche von ca. 1.520 m² ermittelt, der nicht unter die Natur-auf-Zeit-Regelung fällt. Da durch das Regionalforstamt ein Ausgleich im Verhältnis 1:2 gefordert wird, entstand zunächst eine Ausgleichsfläche von 3.040 m².

Aufgrund geänderter rechtlicher Auffassungen hinsichtlich der Natur-auf-Zeit-Regelungen hat die Untere Naturschutzbehörde den Waldersatz neu berechnet. Das Verfahrensgebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 6.980 m². Nach Abzug der Flächen: mit Gehölzaufwuchs auf ehemaligen Tennisplätzen (jünger als 25 Jahre), der versiegelten Flächen und Gebäude, der teilversiegelten Flächen sowie des gering versiegelten Parkplatzes, des Straßenbegleitgrüns und des Rasens verbleiben 2.412 m² Wald, der nicht unter die Natur-auf-Zeit-Regelung fällt und demnach im Verhältnis 1:2 auszugleichen ist. Das heißt, es ist nun Waldersatz in Höhe von 4.824 m² zu schaffen.

Für die südlich und westlich angrenzenden stark bewaldeten Grundstücke, die ebenfalls als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes i.V.m. dem Landesforstgesetz zu beurteilen sind,

berücksichtigt die Planung einen Schutzabstand von 25 m zum Wald. Die Einhaltung des Abstandes dient der Minderung des Eingriffs auf die angrenzenden Waldflächen und dem Schutz der geplanten Bebauung sowie der Bewohner.

Durch die geplante Baumaßnahme werden Flächen mit verschiedenen Biotoptypen in Anspruch genommen, die fast vollständig auf massiv verändertem Untergrund entstanden sind. Es ist davon auszugehen, dass nahezu alle vorhandenen Strukturen beseitigt werden. Nach Aussage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages vom August 2018 wurde eine außerhalb des Plangebietes zu kompensierende Eingriffsintensität von 14.295 Punkten errechnet. Da der Bebauungsplanentwurf entgegen der Aussagen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages noch einmal geändert wurde, ist auch die Eingriffsbilanzierung angepasst worden. Es besteht daher ein Defizit nach der Eingriffsregelung (nicht nach dem Forstrecht) von 14.716 Punkten.

Der Waldersatz wird aus dem Ersatzflächenpool der Stadt Essen bereitgestellt: P 30.37 „Am Korstick“. Die Maßnahme wurde bereits auf einer ehemaligen Weide am Hang des Defter Baches in Essen-Heidhausen durchgeführt. Auch eine Verrohrung wurde bereits beseitigt.

Die Waldersatzfläche kann auch als naturschutzrechtlicher Ausgleich zugeordnet werden. Sie erbringt eine Kompensationsleistung von 24.120 Punkten. Es ist also bei der naturschutzrechtlichen Bilanzierung von einem deutlichen Plus auszugehen.

Prinzipiell steht der Bebauungsplan einer zumindest teilweisen Offenlegung des Icktener Baches nicht entgegen, sollten sich in der Zukunft maßgebliche Rahmenbedingungen ändern. Ob und wann diese Offenlegung erfolgt, ist allerdings aufgrund des vergleichsweisen hohen baulichen Aufwands derzeit nicht bestimmt.

Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer artenschutzrechtlichen Beurteilung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen in §§ 44-45 BNatSchG. In § 44 Abs. 1 BNatSchG ist ein umfangreicher Verbotskatalog zum Artenschutz aufgeführt. Das Ziel des Artenschutzes besteht bei genehmigungspflichtigen Planungs- oder Zulassungsvorhaben vor allem darin, den Erhalt der Populationen und die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sicherzustellen. Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein artenschutzrechtlicher Verstoß nicht vor, wenn die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Soweit erforderlich, können dazu vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Der zum Bebauungsplan erstellte Landschaftspflegerische Fachbeitrag mit integrierter Artenschutzprüfung wurde in zwei Stufen (artenschutzrechtliche Vor- und Hauptprüfung) auf dem Grundstück durchgeführt. Ist das Auftreten planungsrelevanter Arten im Einflussbereich der Maßnahme nicht sicher auszuschließen, sind diese im ersten Prüfungsschritt genau wie nachgewiesene Arten zu berücksichtigen. Wesentliche Informationen über das mögliche Auftreten von planungsrelevanten Arten liefert das Fachinformationssystem (FIS) des LANUV, das Angaben auf der Ebene der Quadranten des 25.000er Messtischblattes (Fläche von ca. 25 km²) macht. Dabei ist zu beachten, dass das FIS wegen der geringen räumlichen Genauigkeit allenfalls erste Hinweise liefert und weder genauere faunistische oder floristische Kartierungen ersetzen kann, noch sich aus Angaben des FIS ergibt, dass Kartierungen zwingend erforderlich sind.

Das FIS verzeichnet für die Vorhabenfläche 32 Tierarten, die potenziell auftreten könnten: es handelt sich um 26 Vogelarten (darunter zahlreiche Tag- und Nachtgreife) und sechs Fledermausarten. Im Rahmen der Vorprüfung ist aber auch allen anderen vorliegenden Hinweisen nachzugehen. Aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit liegen Hinweise

auf das Vorkommen von nicht näher beschriebenen Fledermäusen, Eisvogel, Waldkauz und Uhu, „Kröten, Feuersalamander, Lurche“ sowie Blindschleiche und Ringelnatter vor.

Vögel

Nachdem nach der Vorprüfung einige Vorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden konnten, da viele der Gehölze – vorwiegend aufgrund des Efeubewuchses – nicht vollständig einsehbar waren, wurde im Frühjahr 2018 eine Erfassung des Brutvogelbestandes mit Schwerpunkt auf die Arten (Feldsperling, Kleinspecht, Mittelspecht, Schwarzspecht, Steinkauz, Waldkauz, Waldohreule, Waldlaubsänger) durchgeführt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass im Plangebiet lediglich weit verbreitete Arten als Brutvögel auftraten. Der seitens der Bürgerschaft genannte Eisvogel könnte bei gegebenen Habitatstrukturen auch an kleineren Bachläufen vorkommen. Allerdings stellt der Vorhabensbereich keine geeigneten Steilwände für den Eisvogel als Brutstandort bereit. Diese Art könnte lediglich als Nahrungsgast auftreten.

Der auch von der Bürgerschaft benannte Waldkauz wurde zwar nachgewiesen, das Plangebiet liegt in seinem Brutrevier, der Reviermittelpunkt liegt aber weit westlich des Plangebietes. Da der Waldkauz über große Reviere verfügt und sehr geringe Fluchtdistanzen aufweist, ist das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen für diese und alle anderen Arten mit der gesetzlich geforderten Sicherheit auszuschließen, soweit die gesetzlichen Schutzzeiten in Hinblick auf Rodungen eingehalten werden.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ist nach Durchführung avifaunistischer Kartierungen auszuschließen. Aus gutachterlicher Sicht bedarf es keiner weitergehenden Untersuchungen.

Fledermäuse

Von den sechs im Fachinformationssystem verzeichneten Arten wurden die beiden Arten Rauhhaut- und Zwergfledermaus nachgewiesen. Es konnten weder Hinweise auf mögliche Quartiere im Gebäude noch in den älteren Bäumen gewonnen werden. Das Plangebiet ist als Teil der sehr viel größeren Jagdreviere der beiden Arten zu beurteilen. Baumquartiere sind mit großer Sicherheit auszuschließen.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG ist nicht zu erwarten. Aus gutachterlicher Sicht bedarf es weder weitergehenden Untersuchungen noch spezieller Schutzmaßnahmen. Die Einhaltung der gesetzlichen Schutzzeiten bei Rodungen wird vorausgesetzt.

Reptilien und Amphibien

Ringelnatter: Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Ringelnatter beim Wechsel zwischen verschiedenen Teilhabitaten kurzzeitig auch auf den Flächen des Plangebietes aufhält. Allerdings kann weder für die ehemaligen Tennisplätze noch die älteren Gehölzbestände im Böschungsbereich eine Funktion als essenzielles Teilhabitat angenommen werden. Sollte sich das nicht näher belegte Vorkommen bestätigen, ist dies allenfalls als Hinweis auf ein generelles biotisches Entwicklungspotential auch im Bereich des Plangebietes zu interpretieren.

Blindschleiche: Das Vorkommen der Blindschleiche kann im Untersuchungsgebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden, allerdings kann weder für die ehemaligen Tennisplätze noch die älteren Gehölzbestände im Böschungsbereich eine Funktion als essenzielles Teilhabitat angenommen werden. Da auf wesentlichen Teilen des Plangebietes mit Umsetzung der Planung (Beseitigung der Tennisplätze und Anlage von Garten-/Freiflächen) eine Aufwertung des Lebensraumes zu erwarten ist und in der direkten Umgebung des Plangebietes flächig Lebensräume für die Blindschleiche vorhanden, in die die Tiere während der Bauphase ausweichen können, sind wesentliche Beeinträchtigungen nicht zu erwarten, sondern tendenziell eine Verbesserung. Der Lebensraum bleibt somit im räumlichen Zusammenhang durchgängig erhalten und ökologisch funktionsfähig.

Feuersalamander: Der Feuersalamander ist auf den ehemaligen Tennisplätzen auszuschließen und auch in den älteren Gehölzbeständen der Straßenböschung nicht zu erwarten. Die

westlich an das Plangebiet grenzenden, bachnahen Laubwaldbereiche entsprechen eher den Habitatansprüchen des Feuersalamanders. Inwieweit er den (nur außerhalb des Plangebietes offen verlaufenden) Bach als Laichgewässer nutzt, kann ohne Untersuchungen nicht beantwortet werden. Da derzeit aber keine Gründe vorliegen, die dazu Anlass geben, dass durch die Errichtung von Wohngebäuden auf Teilen der Tennisplatzflächen (bei Entsiegelung anderer, bachnaher Teilflächen) eine Beeinträchtigung eintritt, erscheint eine solche Untersuchung nicht erforderlich.

Ergänzend lässt sich ausführen, dass es sich bei der Fläche um einen massiv überformten Standort handelt, der im Vergleich zum Zeitpunkt der ehemaligen Tennisplatznutzung, aktuell deutlich mehr Lebensraumpotential aufweist. Dies ist aber letztlich eine allgemeine Erkenntnis, die sich problemlos auf jede versiegelte Fläche (auch die im Umfeld vorhandenen baulichen Anlagen) übertragen ließe und irrelevant ist im Hinblick auf die Fragestellung, ob der Verlust an Lebensraum (auch für Insekten) durch die Realisierung der Planung von artenschutzrechtlicher Relevanz ist.

Für das Artensterben und als Teilmenge davon für den Rückgang der Biomasse bei den Insekten sind viele unterschiedliche Gründe heranzuziehen. Durch die geplante Bebauung würden allerdings keine „Arten“ vernichtet. Es wird aber, wie bei jeder Bebauung von Freiflächen (welchen Zustandes auch immer) dazu kommen, dass Individuen unterschiedlichster Arten beeinträchtigt oder getötet werden. Eine Beeinträchtigung von Arten - durch menschliches Handeln- ist letztlich bei jeglichem baulichen Eingriff zu erwarten. Festzuhalten bleibt, dass keinerlei Hinweise darauf vorliegen, dass in besondere Weise schutzwürdige Arten betroffen sind und keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum sich „gerade Insekten“ hier intensiv und nachhaltig angesiedelt haben sollten. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass die Situation einer solchen entspricht, die sich nach Aufgabe einer Siedlungsnutzung auf derartigen Flächen entwickelt. Unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt dem Plangebiet selbst derzeit keine besondere Bedeutung zu. Es besteht bereits im Wesentlichen eine Beeinträchtigung durch die massiven Unterbrechungen der Gewässerökologischen Durchgängigkeit und des Grünzuges längs des Gewässers. Konkrete Wanderungsbewegungen, die durch die Umsetzung des Vorhabens beeinträchtigt werden könnten, sind weder zu erkennen oder zu erwarten. Es ist lediglich zu konstatieren, dass mit der Aufgabe der Tennisplatznutzung Habitate für Arten entstanden sind, die mit den massiv gestörten Verhältnissen zurechtkommen.

Zusammenfassende Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange
Vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. der Art des konkreten Vorhabens im Plangebiet ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Amphibien und Reptilien für die Hinweise, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeiten eingingen, nicht zu erwarten.

Bei den Vögeln und Fledermäusen ist das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen für die weitaus meisten Arten, die im Fachinformationssystem des Landes NRW verzeichnet sind, aufgrund nicht geeigneter Habitatstrukturen auszuschließen. Vor dem Hintergrund der Ergebnisse örtlicher Erhebungen (Brutvogelkartierung, Fledermauskartierung) ist eine im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes erhebliche Beeinträchtigung auch für die planungsrelevanten Arten auszuschließen, die im Plangebiet prinzipiell auftreten könnten, für die aber keine Fortpflanzungsstätten nachgewiesen werden konnten.

3.3.3. Schutzgut Boden und Fläche

Das Plangebiet ist nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Tennissportanlage stellen sich die anstehenden Böden im Plangebiet überwiegend als anthropogen überformt dar.

Bereits bei Untersuchungen (Jahr 1989) im südlichen und östlichen Randbereich des Plangebietes wurde festgestellt, dass im Bereich der Talsohle oberflächennah eine flächendeckende anthropogene Auffüllungsschicht anzutreffen ist. Diese Anschüttungen durch die o.g. Vornutzung sollten näher untersucht, sowie die Vereinbarkeit mit der geplanten Wohnnutzung überprüft werden. Daher ist eine orientierende geotechnische Baugrunderkundung (Geotechnischer Bericht über die orientierende Erkundung des Baugrunds 8429-b1 BV Grundstück an der Icktener Straße in Essen-Kettwig vom 23.05.2018, Verf.: Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG) sowie eine orientierende schadstoffspezifische Bodenuntersuchung vorgenommen worden (Altlastenverdachtsflächenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung – Orientierende Erkundung vom 17.05.2018, Verf.: Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG).

Nach Erkenntnis der Gutachten besteht die Auffüllungsschicht aus kiesigen Sanden mit wechselnden Anteilen von anthropogenen Reststoffen (Ziegelbruch, Bauschutt, Schlacke, Asche). Die Anschüttungen wurden bis in Tiefen von 0,3 m bis ca. 4,9 m unter Geländeoberkante (GOK) nachgewiesen.

Chemische Analysen ergaben jedoch keine Überschreitungen der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für die Szenarien „Wohnen“ oder „Kinderspielplatz“, so dass keine Bodensanierungen aus Gründen der Gefahrenabwehr notwendig sind.

In den Bebauungsplan wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen, dass für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, insbesondere im Bereich der rückzubauenden Tennisplätze bzw. der zukünftigen Hausgärten, geeignetes Bodenmaterial entsprechend dem Merkblatt Nr. 44 des Landesumweltamtes NRW „Anforderungen an das Einbringen und Auftragen auf oder in den Boden gem. § 12 BBodSchV“ aufzubringen ist. Vor dem Hintergrund, dass die oberen Bodenschichten ersetzt werden, kommt der Gutachter zu der Bewertung, dass „keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch abzuleiten“ ist.

Ein natürlicher Bodenaufbau ist im Planbereich allenfalls auf kleinsten Teilflächen erhalten. Eine Betroffenheit von schutzwürdigen Böden ist somit im Plangebiet nicht zu erkennen.

Durch die Errichtung neuer Gebäude und Verkehrsflächen erfolgt eine Versiegelung des Untergrundes, durch die alle Bodenfunktionen in diesen Bereichen verloren gehen. Betroffen sind dabei weit überwiegend bereits aktuell befestigte Flächen (Tennebelag). Durch die Planung wird daher die vorhandene Bodensituation nicht nachteilig verändert, da durch die Entfernung der Tennisplätze und die damit einhergehende Entsiegelung die Versiegelung durch die Neubebauung weitgehend kompensiert wird.

Auf den nicht überbaubaren Flächen südlich der Straße ist durch Umlagerungen (Auftrag und Abtrag) eine weitere Veränderung des Bodenaufbaus zu erwarten. Betroffen sind hier Böden, die zwar schon erhebliche Veränderungen erfahren haben, aber noch vielfältige Bodenfunktionen wahrnehmen können.

Im südlichen Teil des Plangebietes sind Grünflächen geplant. Damit sind ggf. eine Beseitigung der Aufschüttungen und eine Andeckung mit kulturfähigem Substrat verbunden. Tendenziell könnte daher die Umgestaltung der südlichen Teile des Plangebietes zu Verbesserungen im Hinblick auf den Bodenschutz führen.

Zusammenfassend sind somit weit überwiegend massiv überformte Böden betroffen, die keines besonderen Schutzes bedürfen.

Durch die Planung wird insgesamt eine Verbesserung der vorhandenen Bodensituation erwartet, da die Tennisplatzbeläge sowie die Anschüttungen voraussichtlich im Rahmen der Baumaßnahme beseitigt werden.

3.3.4. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Ruhr und wird vom „Icktener Bach“ durchquert. Der Icktener Bach tritt verrohrt von Nordosten in das Vorhabengebiet ein, knickt in westliche Richtung ab, tritt südwestlich (unmittelbar angrenzend an das Plangebiet) wieder aus der Verrohrung aus und fließt im Weiteren in nordwestliche Richtung parallel zum Wanderweg.

Die Gewässerstruktur ist durch den parallel verlaufenden Weg deutlich beeinträchtigt. Direkt neben dem Ende der Bachverrohrung erfolgt eine Einleitung aus dem vom Ruhrverband betriebenen Regenüberlaufbecken (RÜB Ickten).

Der Icktener Bach wurde im Jahre 2006 einer Bestandsaufnahme unterzogen. In diesem Zusammenhang wurden auch die Strukturdaten für Gewässersohle und – ufer ermittelt. Die Gewässerstruktur ist im Ruhreinflussbereich (Unterlauf), im Siedlungsbereich (Mittellauf) und im Quellbereich infolge des landwirtschaftlichen Einflusses (Oberlauf) merklich bis übermäßig stark geschädigt. In den walddreichen Zonen sind das Gewässer und seine Ufer strukturell naturnah bis mäßig belastet. Vor diesem Hintergrund wurde das Entwicklungspotential insgesamt als eher gering eingestuft. Aufgrund des geringen ökologischen Potentials für das Gewässer in diesem Bereich ist derzeit eine Teilöffnung des Icktener Baches nicht vorgesehen. Hinsichtlich der Gewässertiefenlage und der vorhandenen baulichen Zwangspunkte (Am Hammershöfchen, Icktener Straße, RÜB) ist zudem eine Teilöffnung wasserbaulich und wirtschaftlich nicht sinnvoll und wird somit nicht angestrebt. Durch die Festsetzung eines beidseitigen Gewässerschutzstreifens von jeweils 6 m im Bebauungsplan, steht die städtebauliche Planung jedoch einer möglichen zukünftigen Offenlegung des Gewässers nicht entgegen. Sollten sich in der Zukunft maßgebliche Rahmenbedingungen ändern, wäre eine Öffnung des verrohrten Baches in diesem Bereich trotzdem möglich.

Das Plangebiet liegt nicht im Überschwemmungsgebiet und auch nicht im Hochwasser- risikogebiet (Oberflächengewässer, Risiko-Karten NRW).

Nach aktuellen Berechnungen der Stadt Essen kann es im zentralen Teil des Plangebietes bei Starkregenereignissen infolge von oberflächlichem Abfluss im weiteren Umfeld zu Überflutungen mit Wasserständen zwischen 25 cm und 50 cm (beim 100-jährlichen Ereignis) kommen. Daher ist es nicht auszuschließen, dass bei solch extremen Regenereignissen (Ereignisse der höheren Gewalt) die bestehende Gewässerverrohrung oberhalb der Straße Am Hammershöfchen das anfallende Niederschlagswasser nicht vollumfänglich und zeitnah abführen kann und es zu einem Überstau von Regenwasser und nachfolgend oberflächlichem Abfluss über die Straßen Am Hammershöfchen und Icktener Straße kommen kann. Kapazitätsprobleme der bestehenden Gewässerverrohrung sind bislang nicht bekannt. Die Erfahrungen der Gewässerunterhaltung haben gezeigt, dass es in diesem Jahrtausend weder Abflussprobleme in der Gewässerverrohrung, noch vor dieser (Rückstau) gegeben hat.

An der östlichen Plangebietsseite befindet sich das Regenüberlaufbecken (RÜB Ickten), eine Anlage des Ruhrverbandes, die gemäß der wasserrechtlichen Genehmigung betrieben wird. Im wasserrechtlich genehmigten Entlastungsfall wird vereinzelt stark verdünntes Mischwasser (also einer Mischung aus viel Regen- und wenig Schmutzwasser) in das Gewässer abgeschlagen.

Die Mischwassereinleitung in den Icktener Bach stellt den planmäßigen und wasserrechtlich erlaubten Entlastungsfall des Abwassernetzes dar. Wenn das Kanalnetz und das nachfolgende RÜB im Niederschlagsfall vollgefüllt sind, wobei der sog. „Klärpflichtige Anteil“ auch im Regenwetterfall weiter kontinuierlich zur Kläranlage Kettwig abgeleitet wird, wird das zulaufende Regen- und überschüssige Mischwasser in den Icktener Bach abgeschlagen. Dies geschieht bei starken Regenfällen, wenn sehr viel Niederschlagswasser über das Abwassersystem abgeführt werden muss. Die Dimensionierung des Volumens sowie die zu erwartenden Entlastungen aus dem RÜB, erfolgt gem. den technischen Regelwerken der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) etc.. Bei extremen Regenereignissen ist ein Überlaufen der Kanalisation (ein sogenannter Überstau) nicht vermeidbar. Er entspricht den R.d.T., denn die Kanalisation ist technisch nur für „normale“ Regenereignisse zu bemessen.

Es ist nicht auszuschließen, dass durch Aufwirbelungen im RÜB Abwasserinhaltsstoffe in den Auslass gelangen können. Der Betrieb und die Unterhaltung des RÜB, inklusive Auslassverrohrung und Gitter, obliegen dem Ruhrverband als Anlagenbetreiber.

Die gesetzlich geforderten betrieblichen Auflagen werden vom Ruhrverband gem. der Selbstüberwachungs-Verordnung Abwasser (SüwVOAbw-NRW) erfüllt.
Die Gewässerunterhaltung des Icktener Baches wird regelmäßig durchgeführt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser gehört zum natürlichen Einzugsgebiet dieses Gewässers und soll (auch gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 44 LWG) getrennt von Schmutzwasser in der Örtlichkeit/im natürlichen Wasserhaushalt verbleiben. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der versiegelten Flächen verbleibt somit im natürlichen Wasserhaushalt. Die geplante Bebauung hat keinen Einfluss auf die heutige Vorflutsituation des Oberflächengewässers, denn sie greift nicht in das dortige Abflussgeschehen ein. Die gewässerverträgliche Einleitung (nach den R.d.T.) wird im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren geregelt. In der wasserrechtlichen Gesetzgebung (vgl. § 44 LWG „ortsnahe, getrennte Niederschlagswasserbeseitigung“) ist die wasserwirtschaftliche Bewertung einer Versickerung und einer Direkteinleitung als gleichrangig zu betrachten. Zur Leistungsfähigkeit des Gewässers (auch der Gewässerverrohrung) sind keine Mängel bekannt. Durch die für das Plangebiet vorgesehene Direkteinleitung ins Gewässer wird die vorhandene Mischwasserkanalisation und somit auch das RÜB nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser beaufschlagt. Der vorhandene Entlastungsfall/Abschlag ins Gewässer bleibt somit unverändert.

Grundwasser

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden Flächen entfallen, auf denen derzeit noch Niederschläge versickern und somit zur Grundwasseranreicherung beitragen. Allerdings ist die Grundwasserneubildung schon heute aufgrund der aktuell befestigten Flächen (Tennebelag) eingeschränkt. Durch die Planung wird daher die vorhandene Bodensituation nicht nachteilig verändert, da durch die Entfernung der Tennisplätze und die damit einhergehende Entsiegelung die Versiegelung durch die Neubebauung weitgehend eine Kompensation erfolgt.

Die Grundwasserschutzfunktion, die eine Fläche durch die Filterleistung des Bodens haben kann, ist aufgrund des durch die Anschüttungen und die Befestigung erhöhten Flurabstandes (im Bereich der geplanten Bebauung) als mittel einzuschätzen.

Über eine Nutzung von Grund- und Oberflächenwasser liegen keine Informationen vor.

Insbesondere liegt keine Ausweisung als Trinkwasserschutzgebiet vor.

Da das Plangebiet durch naturräumliche Restriktionen nur eingeschränkt bebaubar ist, sieht die Planung eine eher moderate Bebauungsdichte vor. Somit können weiterhin große Grün- und Freiräume erhalten bleiben und zur Grundwasseranreicherung beitragen.

Die Gefahr von größeren vorhabenbedingten Schadstoffeinträgen besteht nicht. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf möglicherweise vom Grundwasser abhängige Biotope (insbesondere Quellen mit entsprechender Biozönose) sind nicht zu erwarten.

Im Plangebiet liegt im Bereich der Talsohle oberflächennah eine Auffüllungsschicht vor, die nach Aussage des im Bebauungsplanverfahren erarbeiteten Bodengutachtens (Altlastenverdachtsflächenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung – Orientierende Erkundung vom 17.05.2018, Verf.: Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG) in den Mischproben PAK-Gehalte (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) im Boden aufweist. Aus gutachterlicher Sicht sind die PAK auf die Schlackenanteile in der Auffüllungsschicht zurückzuführen. Mit einer akuten Grundwassergefährdung ist nicht zu rechnen, zur genaueren Gefährdungsbeurteilung sind aber weitere Untersuchungen und die Erstellung einer Sickerwasserprognose erforderlich.

Da voraussichtlich im Rahmen der Baumaßnahme die Tennisplatzbeläge sowie die Anschüttungen entfernt werden, wird durch die Planung insgesamt einer potentiellen Gefährdung des Grundwassers entgegengewirkt.

Die Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sind somit insgesamt als unerheblich einzustufen.

3.3.5. Schutzgut Luft / Lufthygiene

Der Bebauungsplan liegt im Einzugsgebiet des Luftreinhalteplans Essen jedoch außerhalb der ausgewiesenen Umweltzone Ruhrgebiet - Stufe 3. Überschreitungen der Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) sind für die geplante Änderung nicht zu erwarten.

Hinweise auf Schadstoffbelastungen, die Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfordern, liegen nicht vor. Es sind auch angesichts der geländeklimatischen Situation (gute Durchlüftung) keine planungserheblichen Einflüsse erkennbar und es ist anzunehmen, dass die Schadstoffbelastung der in der Region üblichen Hintergrundbelastung entspricht. Eine Luftleitungsfunktion im engeren Sinne kommt der Vorhabenfläche nicht zu. Eine Leistung zur Luftregeneration ist durch das Plangebiet schon aufgrund von dessen sehr geringer Größe nicht bzw. nicht in relevantem Umfang zu erwarten. Die vegetationsbestandenen Flächen werden zwar zur Kaltluftbildung beitragen, diese fließt aber in südliche bzw. westliche Richtung und somit in andere Freiflächen ab und wirkt nicht positiv auf potenziell klimatisch belastete Siedlungsflächen.

Eine besondere Leistungsfähigkeit des Plangebietes hinsichtlich eines klimatisch-lufthygienischen Ausgleiches in angrenzenden Siedlungsflächen ist somit nicht erkennbar. Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen im Plangebiet besteht auch zukünftig nicht. Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft als nicht erheblich anzusehen.

3.3.6. Schutzgut Klima (Klimaschutz und Klimafolgenanpassung)

Aufgrund des begrenzten Flächenumfanges der für eine Versiegelung in Anspruch zu nehmenden Flächen sind die klimatischen Auswirkungen der Bebauung des Plangebietes als eher gering zu bewerten. Bei der Planung wurden die vorgeschriebenen Abstände von jeweils 25 m zu dem südlich an den Planbereich angrenzenden Waldhang sowie auch zu dem westlich angrenzenden stark bewaldeten Gartenland des Grundstückes Wohnbebauung Icktener Str. 43, die als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes i.V.m. dem Landesforstgesetz zu beurteilen sind, berücksichtigt. So sind weiterhin Grün- und Waldflächen vorhanden, deren klimatische Funktionen für die Ortslage bestehen bleiben.

Die Anforderungen an den Klimaschutz und Klimafolgenanpassung werden wesentlich durch die heutigen und künftigen gesetzlichen Vorgaben und Ziele bestimmt, die bereits im Kapitel 2.1 Ziele dieses Umweltberichtes beschrieben wurden.

Wie bereits im Kapitel V. 2. Städtebauliches Konzept, Klimaschutz und Klimafolgenanpassung, näher ausgeführt, sind Maßnahmen im Sinne der energetischen Optimierung sowie Klimafolgenanpassung vorgesehen, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima durch den Bebauungsplan zu minimieren.

Im Gebäudeenergiegesetz (GEG), werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergieverbrauch eines Gebäudes vorgeschrieben. Eine energetisch optimierte Bauweise sowie die Nutzung Erneuerbarer Energien zur Gebäudeversorgung (Strom und Wärme) wird im GEG, dass am 01. November 2020 in Kraft getreten ist geregelt. Das GEG löst die bisherigen Regelwerke Energieeinsparverordnung (EnEV), Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) und das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) ab. Neubauten im Plangebiet sind nach den geltenden Vorschriften auszuführen. Insofern kann für die Umsetzung der vorliegenden Planung mit einer Energieeffizienz gerechnet werden, die den hohen gesetzlichen Anforderungen zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes unter

Berücksichtigung des Wirtschaftlichkeitsgebotes Rechnung trägt. Weiterhin enthält das GEG Verpflichtungen zur anteiligen Nutzung von erneuerbaren Energien bei der Wärmeversorgung von Gebäuden.

Im Verhältnis zum Energiefachrecht (GEG) kommt dem Städtebaurecht vor allem die Funktion zu, die möglichst effektive Umsetzung der fachrechtlichen Anforderungen flankierend zu unterstützen.

Bei Durchführung der Planung beschränken sich die Auswirkungen auf kleinräumige klimatische Änderungen innerhalb des Plangebiets. Unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzung des Plangebiets als Tennisanlage bewirkt die Planung keine Verschlechterung der bioklimatischen Eigenschaften. Somit bestehen hinsichtlich stadtklimatischer Belange keine Bedenken gegen das Vorhaben.

3.3.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich durch die geplante Bebauung stark verändern. Aber da schon aufgrund der topographischen Gegebenheiten keine weitreichenden Blickbeziehungen bestehen, werden über das Plangebiet hinaus keine wesentlichen Auswirkungen erwartet. Zudem wird das Naherholungsgebiet nur in einem sehr kleinen Teil durch die geplante Bebauung überhaupt tangiert sein und die Betroffenheit ist durch das Fehlen der weitreichenden Blickbeziehungen in landschaftsästhetischer Sicht als gering zu beurteilen.

Archäologische Fundstätten sind in dem Plangebiet nicht bekannt. Zusammenfassend sind keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten, die dem Vorhaben grundsätzlich entgegenstehen.

3.3.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen werden indirekt durch die beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und beurteilt. Als Wechselwirkung ist zum Beispiel die - bezogen auf den gesamten Grundwasserleiter - geringfügige Veränderung der Grundwasserneubildung und des Grundwasserdargebotes durch die Zunahme des Versiegelungsgrades zu nennen.

Mit darüber hinaus gehenden und für die Bewertung entscheidenden Wechselwirkungen ist nicht zu rechnen.

3.4. Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Aufgrund der im Plan festgesetzten Art der baulichen Nutzung ist nicht zu erwarten, dass von dem Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung ausgehen (wie es zum Beispiel bei der „Explosion einer Anlage“ der Fall sein könnte).

Für die geplanten Nutzungen im Bereich des Bebauungsplans sind im Falle von schweren Unfällen oder Katastrophen im Umfeld keine Auswirkungen zu erwarten, die über das normale, allgemeine Lebensrisiko hinausgehen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich erhöhten Risikos für Erdbeben, Überschwemmungen, Erdrutschen und Lawinen, Flugzeugabstürzen oder anderen katastrophentypischen Verkehrsunfällen, Bränden oder Explosionen oder anderen katastrophentypischen Freisetzungen von Hitze, Strahlung, Schall oder Schadstoffen. Das Vorhaben/die Vorhaben im Plangebiet haben keine besondere Anfälligkeit gegenüber derartigen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Das Plangebiet hält die angemessenen Abstände zu Betriebsbereichen gem. Störfallrecht ein.

3.5. Planungsvarianten

Auf dem allgemeinen Essener Wohnungsmarkt besteht seit einigen Jahren ein erhöhter Bedarf an Wohnraum, der durch die vorhandenen Wohnbauflächen nicht gedeckt werden

kann. Grundlage für die bedarfsgerechte Flächensuche von Wohnbauflächen war die Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2020+ (InWIS) aus dem Jahr 2013. Darauf aufbauend wurden in den Jahren 2014 und 2015 Flächenvorschläge für Wohnbauflächen entwickelt, die im weiteren Prozess nach ausgewählten Kriterien priorisiert wurden. Zur Befriedigung der festgestellten Bedarfe sind in den Bedarfsstadtteilen/-bezirken potentielle Bauflächen gesucht worden. Dabei wurde als Eignungs- und Ausschlusskriterium berücksichtigt, dass lediglich Flächen betrachtet werden, die in oder an bestehenden Siedlungsflächen liegen. Isolierte Flächen im Außenbereich wurden nicht betrachtet (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Aus den der Lage nach geeigneten Flächen wurden dann die aussortiert, die sich aufgrund vorhandener Restriktionen (z.B. Altlasten, Topographie, Natur- und Artenschutz) nicht zur Bebauung eignen. Die verbliebenen 41 Flächen wurden anschließend durch eine Nutzwertanalyse priorisiert. Die Fläche des Plangebiets an der Icktener Straße war Teil dieses Prozesses. Dem in Rede stehenden Bebauungsplanverfahren sind somit eine umfassende Untersuchung verschiedener Standorte im ganzen Stadtgebiet vorausgegangen.

Eine Freiraumentwicklung/ Renaturierung mit Wiederherstellung der ursprünglichen Geländeform durch Abtrag der Aufschüttungen und Beseitigung der baulichen Anlagen ist geprüft und abgewogen worden. Eine Renaturierung inklusive Bodenbearbeitung der Fläche ist mit erheblichen Kosten verbunden. Der ökologische Mehrwert ist aufgrund der Kleinteiligkeit der Fläche für den gesamten Landschaftsraum und des bescheinigten untergeordneten ökologischen Potenzials nicht adäquat. Um eine Inanspruchnahme von Freiraum an anderer, funktionsfähiger Stelle zu vermeiden, bzw. zu verringern, soll in diesem Fall der bedarfsgerechten Versorgung mit Wohnbauflächen als Folgenutzung der Vorrang eingeräumt werden.

Hinsichtlich des städtebaulichen Entwurfs sind aufgrund der topographischen Gegebenheiten und sonstigen Restriktionen des Planbereiches (Waldabstände, vorhandene Entwässerungsanlagen, Schutzstreifen für verrohrten Icktener Bach) die Nutzungsmöglichkeiten für diese Fläche sehr beschränkt. Dennoch wurden zu Beginn der Planungsüberlegungen städtebauliche Entwürfe entwickelt, die eine Bebauung des gesamten Planbereichs vorsahen. Um die Auswirkungen der Tallage zu überprüfen und ggf. Möglichkeiten zur Optimierung aufzuzeigen, wurde die Verschattungssituation überprüft. Die dabei deutlich erkennbare Verschattung des Planbereiches durch den bewaldeten, südlich angrenzenden und vom Plangebiet aus ansteigenden Hang wurde berücksichtigt und die Planung entsprechend überarbeitet. Die südexponierte Hanglage im Norden des Planbereiches, unmittelbar an der Icktener Straße wurde daher als optimaler Baustandort avisiert. Die geplante Bebauung reagiert in reduzierter Dichte und in Form von 3 solitären Terrassenhäusern, mit konsequenter Südausrichtung der Hauptwohnnutzung, auf die besonderen Gegebenheiten dieses Plangebietes.

Da die letztendlich verbleibende bebaubare Fläche so geringfügig und die städtebaulichen Möglichkeiten derart begrenzt waren, wurde von der Entwicklung weiterer Planungsvarianten abgesehen.

4. Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung

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

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

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Essener Modell; ADAM NOHL VALENTIN

Verwaltungsvorschrift Artenschutz (Rd. Erl. d. Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz v. 06.06.2016)

Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung

Gemeinsamer Rd. Erl. des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft Natur- und Verbraucherschutz und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr; Ministerialblatt NRW – Nr. 01 vom 11.12.2014

Schutzgut Boden und Fläche

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung; Abfälle, Bodenbelastungen TR-LAGA

Schutzgut Luft und Klima

Technische Anleitung (TA) Luft; Klimaanalyse Stadt Essen

39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV)

Handbuch für Emissionsfaktoren des Straßenverkehrs (HBEFA, Hrsg. Umweltbundesamt)

Schutzgut Mensch

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

DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen“;

Erschütterungserrlass; Gem. Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Natur-schutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen u.a., IV A6 –46-63- vom 31.7.2000 und Änderung durch gem. Rd. Erl. V-5-882) (VNr. 6/03) vom -4.11.2003

5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten können, zu überwachen. So sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

(Umwelt-) Behörden sind gem. § 4 Abs. 3 BauGB zur Unterrichtung der Gemeinde verpflichtet, sofern ihnen Erkenntnisse über derartige Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplanes vorliegen.

Um vorsorglich unvorhergesehene, möglicherweise nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, sind für die Durchführung des Plans unter den Hinweisen Maßnahmen aufgeführt, und zwar für die Fälle, wenn bisher nicht absehbare Kampfmittel, Bodendenkmale/-funde oder Bodenverunreinigungen auftreten sollten.

6. Referenzliste

Folgende Grundlagen wurden für den Umweltbericht zugrunde gelegt:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Icktener Straße (ehem. Tennisanlage)“ in Essen vom 07.12.2018, Verf.: Peutz Consult
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integrierter Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 04/15 „Icktener Straße (ehem. Tennisanlage)“ Essen, vom August 2018, Verf.: umweltbüro essen
- Bodenerkundung: Gutachterliche Stellungnahme, Regenüberlaufbecken Icktener Straße vom 07.06. 1989, Verf.: Stadt Essen

- Altlastenverdachtsflächenuntersuchung und Gefährdungsabschätzung – Orientierende Erkundung vom 17.05.2018, Verf.: Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG
- Geotechnischer Bericht über die orientierende Erkundung des Baugrunds 8429-b1 BV Grundstück an der Icktener Straße in Essen-Kettwig vom 23.05.2018, Verf.: Borchert Ingenieure GmbH & Co. KG

7. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Es ist die Entwicklung eines kleinen Wohnquartiers in Form von drei mehrgeschossigen Gebäuden geplant. Aktuell wird der Planbereich von einer seit 2010 brach liegenden Tennisanlage geprägt.

Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

Bauleitpläne sollen nach § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber zukünftigen Generationen in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung gewährleisten. Gem. § 1 (6) und § 1a BauGB sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Die Eingriffsvermeidung: Verhinderung, Vermeidung, Verringerung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (Eingriffsregelung nach BauGB) mit Regelungen zum Ausgleich (über Darstellungen, Festsetzungen und Verträge).

Ebenso sind die Ziele folgender Gesetze und Normen zu berücksichtigen:

- Bundesnaturschutzgesetz
- Bundes-Bodenschutzgesetz
- Wasserhaushaltsgesetz
- Bundes-Immissionsschutzgesetz
- Technische Anleitung Luft (TA Luft)
- Technische Anleitung Lärm (TA Lärm)

Basisszenario (Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes):

Aufgrund der einstigen Sportnutzung ist das Plangebiet als ehemaliger Tennisclub mit Tennisplätzen, Erschließungswegen, Stellplatzanlage sowie einem Vereinsgebäude als Sportanlage vorgeplant und kann als anthropogen überformt bezeichnet werden. Im Bereich der Talsohle liegt flächendeckend eine oberflächennahe Auffüllungsschicht mit einer Stärke von 0,3 m bis zu 4,9 m vor. Die anthropogenen Anschüttungen sind auf die Verfüllung des Bachlaufes sowie den Unterbau der Tennisplätze zurückzuführen.

Durch Sukzessionsprozesse sind insbesondere die ehemaligen Tennisplätze mittlerweile mit Vegetationsstrukturen bestanden. Ansonsten konnte sich der bereits vorhandene Baumbestand z.B. an dem von der Icktener Straße abfallenden Südhang des Plangebietes uneingeschränkt entwickeln. Lokalklimatisch kann das Plangebiet mit seiner Umgebung als Stadtrandklima mit unmittelbar angrenzendem Waldklima sowie Freilandklima insgesamt als günstig charakterisiert werden. Der Planbereich selbst ist topographisch sehr bewegt und zeigt daher die spezifischen Klimateigenschaften von Tälern und Siepen. Von der nördlich verlaufenden Icktener Straße sowie der Mendener Straße wirken Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet ein. Das Plangebiet liegt im Bereich der Einflugschneise des Düsseldorfer Flughafens, befindet sich jedoch nicht innerhalb der Schutzzonen für den Tages- bzw. Nachtzeitraum. Weitere Lärmimmissionen, z. B. durch Gewerbe oder Freizeitnutzungen, sind nicht erkennbar.

Nullvariante (Prognose bei Nichtdurchführung der Planung):

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortbestand der derzeitigen Brachfläche

auszugehen. Die Sukzession der Fläche würde ohne Pflege zu der Entstehung von Vorwaldgesellschaften führen. Eingriffe in den Baumbestand, in die Landschaft sowie Störungen der Fauna würden nicht erfolgen. Die Fläche würde nicht weiter versiegelt. Die durch die Vornutzung bedingten Anschüttungen sowie der Tennebelag würden nicht entfernt. Vorhandene Bodenbelastungen können einen negativen Einfluss auf das Grundwasser durch die Einsickerung von kontaminiertem Regenwasser haben. Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe dieser Zustand unverändert. Im Plangebiet befände sich weiterhin das leerstehende und bereits verwahrloste Vereinsgebäude. Das frei zugängliche Gebäude und die Fläche selbst unterlägen nach wie vor keiner sozialen Kontrolle, so dass z.B. Müllablagerungen nicht verhindert werden könnten. Das Gebiet wäre in diesem Fall weiterhin als Gebiet nach § 35 BauGB einzustufen.

Planfall (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich):

Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung	Einwirkungen durch Verkehrslärm im Plangebiet kann durch 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.

2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft	<p>Durch die geplante Maßnahme kommt es zu einem Verlust von 0,7 ha Fläche des insgesamt 122 ha großen Landschaftsschutzgebietes. Die geplante Maßnahme hat schon allein durch die geringe Flächengröße keine erheblichen Auswirkungen. Das Plangebiet weist eine geringe bis allenfalls mittlere bioökologische Wertigkeit auf. Höherwertig zu bewerten sind lediglich die älteren Gehölzbestände. Im Plangebiet befinden sich 2.412 m² Wald, der nicht unter die Natur-auf-Zeit-Regelung fällt. Dieser ist im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Das heißt, es ist Waldersatz in Höhe von 4.824 m² zu schaffen. Der erforderliche Waldersatz wird aus dem Ersatzflächenpool der Stadt Essen bereitgestellt: P 30.37 „Am Korstick“. Die Maßnahme wurde bereits auf einer ehemaligen Weide t am Hang des Defter Baches in Essen-Heidhausen durchgeführt. Auch eine Verrohrung wurde bereits beseitigt.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass nahezu alle vorhandenen Vegetationsstrukturen im Plangebiet beseitigt werden. Es wurde daher eine außerhalb des Plangebietes zu kompensierende Eingriffsintensität von 14.716 Punkten errechnet. Die Waldersatzfläche kann auch als naturschutzrechtlicher Ausgleich zugeordnet werden. Sie erbringt eine Kompensationsleistung von 24.120 Punkten. Es ist also bei der naturschutzrechtlichen Bilanzierung von einem deutlichen Plus auszugehen.</p> <p>Eine artenschutzrechtliche Prüfung einschließlich Kartierungen hat ergeben, dass vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. der Art des konkreten Vorhabens im Plangebiet eine erhebliche Beeinträchtigung der Amphibien und Reptilien für die Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingingen nicht zu erwarten ist. Bei den Vögeln und Fledermäusen ist das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen für die weitaus meisten Arten die im Fachinformationssystem des Landes NRW verzeichneten Arten aufgrund nicht geeigneter Habitatstrukturen auszuschließen. Vor dem Hintergrund der Ergebnisse örtlicher Erhebungen (Brutvogelkartierung, Fledermauskartierung) ist eine im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes erhebliche Beeinträchtigung auch für die planungsrelevanten Arten auszuschließen, die im Plangebiet prinzipiell auftreten könnten, für die aber keine Fortpflanzungsstätten nachgewiesen werden konnten.</p>
3. Schutzgut Boden und Fläche	<p>Auf das Schutzgut Boden bzw. Fläche bestehen durch die ehemalige Nutzung erhebliche Vorbelastungen. Ein natürlicher Bodenaufbau ist somit allenfalls auf kleinsten Teilflächen erhalten. Eine Betroffenheit von schutzwürdigen Böden ist im Plangebiet aktuell nicht zu erkennen.</p>

<p>4. Schutzgut Wasser</p>	<p>Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Ruhr und wird vom „Icktener Bach“ durchquert. Die Gewässerstruktur ist infolge des landwirtschaftlichen Einflusses merklich bis übermäßig stark geschädigt. Das Entwicklungspotential wird insgesamt als eher gering eingestuft. Eine Teilöffnung des Icktener Baches ist daher nicht vorgesehen. Die städtebauliche Planung jedoch einer möglichen zukünftigen Offenlegung des Gewässers nicht entgegen.</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser gehört zum natürlichen Einzugsgebiet dieses Gewässers und soll (auch gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 44 LWG) getrennt von Schmutzwasser in der Örtlichkeit/im natürlichen Wasserhaushalt verbleiben. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der versiegelten Flächen verbleibt somit im natürlichen Wasserhaushalt. Die geplante Bebauung hat keinen Einfluss auf die heutige Vorflutsituation des Oberflächengewässers, denn sie greift nicht in das dortige Abflussgeschehen ein.</p> <p>Es kommt zu einer weiteren Versiegelung von Flächen. Eine Grundwassernutzung ist nicht bekannt.</p> <p>Die Grundwasserschutzfunktion, die eine Fläche durch die Filterleistung des Bodens haben kann, ist aufgrund des durch die Anschüttungen und die Befestigung erhöhten Flurabstandes (im Bereich der geplanten Bebauung) als mittel einzuschätzen. Die Grundwasserneubildung ist bislang nur auf wenige Teilflächen des Plangebietes eingeschränkt.</p> <p>Oberflächengewässer: Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt zu erwarten.</p>
<p>5. Schutzgut Luft/Lufthygiene</p>	<p>Durch die Realisierung werden sich keine wesentlichen Veränderungen der lufthygienischen Verhältnisse ergeben. Eine bedenkliche Anreicherung von Luftschadstoffen ist nicht zu erwarten.</p> <p>Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen absehbar.</p>
<p>6. Schutzgut Klima (Klimaschutz u. Klimafolgenanpassung)</p>	<p>Eine Luftleitungsfunktion im engeren Sinne kommt dem Plangebiet nicht zu. Eine Leistung zur Luftregeneration ist durch das Plangebiet schon aufgrund der geringen Größe nicht bzw. nicht in relevantem Umfang zu erwarten. Eine besondere Leistungsfähigkeit des Plangebietes hinsichtlich eines klimatisch-lufthygienischen Ausgleiches in angrenzenden Siedlungsflächen ist somit nicht erkennbar. Aufgrund des begrenzten Flächenumfangs der für eine Versiegelung in Anspruch zu nehmenden Flächen sind die klimatischen Auswirkungen der Bebauung des Plangebietes als eher gering zu bewerten. Bei der Planung wurden die vorgeschriebenen Abstände zum angrenzenden Waldhang berücksichtigt. So sind weiterhin Grün- und Waldflächen vorhanden, deren klimatische Funktionen für die Ortslage bestehen bleiben.</p> <p>Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen absehbar.</p>
<p>7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter</p>	<p>Das Ortsbild verändert sich durch die Planung, ist aber aufgrund der topographischen Lage, straßenseitig verträglich und im Hinblick auf die intensive Vornutzung vertretbar. Der Planbereich wird geordnet und gestaltet. Die bestehende Wegeverbindung entlang der südlichen Plangebietsgrenze (außerhalb des Plangebietes) zum Erholungsraum im Ruhrtal wird durch die Umsetzung der Planungsziele nicht beeinträchtigt.</p>

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Erhebliche (und bei der Beurteilung der schutzgutbezogenen Beurteilung der Auswirkungen nicht berücksichtigte) Wechselwirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.
--	--

Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen (Beschreibung der nachteiligen Auswirkungen, die ggf. bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind):
Es keine erheblichen Auswirkungen im Falle von schweren Unfällen oder Katastrophen, die über das normale, allgemeine Lebensrisiko hinausgehen, zu erwarten.

Planungsvarianten (Ergebnis der Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten/Planvarianten):
Auf dem allgemeinen Essener Wohnungsmarkt besteht seit einigen Jahren ein erhöhter Bedarf an Wohnraum, der durch die vorhandenen Wohnbauflächen nicht gedeckt werden kann. Grundlage für die bedarfsgerechte Flächensuche von Wohnbauflächen war die Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2020+ (InWIS) aus dem Jahr 2013. Darauf aufbauend wurden in den Jahren 2014 und 2015 Flächenvorschläge für Wohnbauflächen entwickelt, die im weiteren Prozess nach ausgewählten Kriterien priorisiert wurden. Die verbliebenen 41 Flächen wurden anschließend durch eine Nutzwertanalyse priorisiert. Die Fläche des Plangebiets an der Icktener Straße war Teil dieses Prozesses. Dem in Rede stehenden Bebauungsplanverfahren sind somit eine umfassende Untersuchung verschiedener Standorte im ganzen Stadtgebiet vorausgegangen.
Eine Freiraumentwicklung/ Renaturierung mit Wiederherstellung der ursprünglichen Geländeform durch Abtrag der Aufschüttungen und Beseitigung der baulichen Anlagen ist geprüft und abgewogen worden.
Die Fläche wurde auch als Standort für Flüchtlingsunterkünfte oder eine Kita diskutiert. Es wurde zwischenzeitlich sogar überlegt, die ehemalige Tennisnutzung wieder aufleben zu lassen. Insofern hat der Planbereich eine vielfältige Nachnutzungsdiskussion zu verzeichnen, die jedoch aus verschiedensten Gründen folgenlos blieb
Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und sonstigen Restriktionen des Planbereiches wie einzuhaltende Waldabstände, vorhandene Entwässerungsanlagen sowie des Icktener Bachs mit zu berücksichtigendem Schutzstreifen, sind die städtebaulichen Möglichkeiten für diese Fläche sehr beschränkt. Daher wurde letztendlich nach Prüfung alternativer städtebaulicher Vorentwürfe lediglich ein Entwurf weiterverfolgt.

Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung:
Es sind keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen aufgetreten.

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

IX. 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 zum einen aus einer aufgegebenen städtebaulichen Nutzung im Plangebiet und zum anderen aus dem Wohnraumbedarf, der in Kapitel II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele ausführlich erläutert ist.

Diese Planungsziele und das gesamte Vorhaben entsprechen den maßgeblichen Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB und dabei insbesondere auch dem Boden- und Ressourcenschutz. In die notwendige sach- und fachgerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange sind diese Ziele und Belange entsprechend gewichtet worden.

Insbesondere nachstehende Belange und Auswirkungen sind bei der Abwägung eingestellt und gewichtet worden:

Planungsalternativen

Wie schon in Kap. II ausgeführt besteht auf dem allgemeinen Essener Wohnungsmarkt seit einigen Jahren ein erhöhter Bedarf an Wohnraum, der durch die vorhandenen Wohnbauflächen nicht gedeckt werden kann. Grundlage für die bedarfsgerechte Flächensuche von Wohnbauflächen war die Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2020+ (InWIS) aus dem Jahr 2013. Darauf aufbauend wurden in den Jahren 2014 und 2015 Flächenvorschläge für Wohnbauflächen entwickelt, die im weiteren Prozess nach ausgewählten Kriterien priorisiert wurden. Zur Befriedigung der festgestellten Bedarfe sind in den Bedarfsstadtteilen/-bezirken potentielle Bauflächen gesucht worden. Dabei wurde als Eignungs- und Ausschlusskriterium berücksichtigt, dass lediglich Flächen betrachtet werden, die in oder an bestehenden Siedlungsflächen liegen. Isolierte Flächen im Außenbereich wurden nicht betrachtet (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Aus den der Lage nach geeigneten Flächen wurden dann die aussortiert, die sich aufgrund vorhandener Restriktionen (z.B. Altlasten, Topographie, Natur- und Artenschutz) nicht zur Bebauung eignen. Die verbliebenen 41 Flächen wurden anschließend durch eine Nutzwertanalyse priorisiert. Die Fläche des Änderungsbereichs war Teil dieses Prozesses. Den in Rede stehenden Bauleitplanverfahren (RFNP-Änderung und Bebauungsplanverfahren) sind somit eine umfassende Untersuchung verschiedener Standorte im ganzen Stadtgebiet vorausgegangen.

Als anderweitige Planungsmöglichkeit wäre auch eine Freiraumentwicklung mit Wiederherstellung der ursprünglichen Geländeform durch Abtrag der Aufschüttungen und Beseitigung der baulichen Anlagen denkbar, die aber aufgrund der hohen Kosten und der baulichen Vornutzung des Grundstücks vor dem Hintergrund des bestehenden Wohnbauflächenbedarfs keine gangbare und sinnvolle Alternative wäre. Um eine Inanspruchnahme von Freiraum an anderer, funktionsfähiger Stelle zu vermeiden, bzw. zu verringern, soll in diesem Fall der bedarfsgerechten Versorgung mit Wohnbauflächen als Folgenutzung der Vorrang eingeräumt werden.

Landschaftsschutz

Durch die geplante Maßnahme kommt es zu einem Verlust von 0,7 ha Fläche des 122 ha großen Landschaftsschutzgebietes (Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.4.34 „Wald- und

Talbereiche um Ickten, Brederbachtal“). Die geplante Maßnahme hat schon allein durch die geringe Flächengröße keine erheblichen Auswirkungen. Zudem weist der Planungsraum aufgrund der massiven Landschaftsveränderungen (Bachverrohrung, Talverfüllung, Bebauung) nur eine eingeschränkte Schutzwürdigkeit auf. Bedingt durch diese historischen Landschaftsveränderungen ist daher der Verlust eines kleinen Teilbereiches geschützter Landschaft mit untergeordnetem ökologischem Potenzial und eingeschränkter Schutzwürdigkeit als nicht erheblich einzustufen. Die angrenzenden Grün- und Freiräume bieten auch den vorkommenden Tierarten weiterhin hinreichend Vegetationsstrukturen mit entsprechendem Lebensraumpotenzial.

Die vorhandenen Freiflächen (Bachtal, Ruhrtal) können wie in der Vergangenheit weiterhin zu Erholungszwecken genutzt werden und die bestehende Wanderwegeverbindung bleibt erhalten.

Schutzzweck und Entwicklungsziel des im Landschaftsplan festgesetzten Landschaftsschutzgebiet werden durch den Änderungsbereich nicht gefährdet.

Im Zuge der erfolgten Genehmigung der RFNP-Änderung wurde eine Prüfung der landesplanungsrechtlichen Belange sichergestellt, die Aufhebung des Landschaftsschutzes vorbereitet, der letztendlich mit Rechtskraft des Bebauungsplans aufgehoben wird.

Belange des Waldes

Im Plangebiet sind Waldflächen von einer Inanspruchnahme für bauliche Zwecke betroffen. 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 und Umwandlung von bewaldeten Flächen ist, wie oben ausgeführt wird, auf den Wohnraumbedarf und den knappen Flächenpotentialen der Stadt zurückzuführen; zudem handelt es sich bei dieser Fläche um eben eine solche Brachflächenentwicklung und Widernutzbarmachung im Sinne des Gesetzes. Die Potenziale der Innenentwicklung und Baulücken sind in dem ländlich / dörflichen Stadtteil Kettwig darüber hinaus sehr begrenzt. Die Wohnungsnachfrage ist in dem südlichen Stadtgebiet seit Jahren ungebremst hoch.

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.

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

Städtebauliche Gestalt / Bestandsbebauung

Mit der Planung geht eine Veränderung der städtebaulichen Situation einher. Die städtebauliche Entwurfsplanung sah zunächst zum Verfahrenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit straßenbegleitend zur Icktener Straße zwei mehrgeschossige Wohngebäude vor, die durch einen erschließenden Baukörper miteinander verbunden, terrassiert in den Hang hinein geplant waren. Dieser städtebauliche Ansatz wurde nach den

Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung überarbeitet und, um dem Eindruck einer massiv und geschlossen wirkenden Bebauung entlang der Icktener Straße entgegenzuwirken, sieht die modifizierte Planung nun drei solitäre Einzelgebäude vor.

Die gegenwärtige Bebauungsstruktur im Umfeld des Plangebietes ist vorwiegend durch eine I bis II-geschossige, freistehende Ein- bis Zweifamilienhausbebauung sowie durch II-geschossige Mehrfamilienhäuser geprägt. Durch die geplante Umgestaltung mit einem Wohnraumangebot im Mehrfamilienhaussegment wird eine sinnvolle Ergänzung zur bestehenden Bebauung, insbesondere der unmittelbar angrenzenden genossenschaftlichen Wohnsiedlung des Bauvereins Kettwig geschaffen. Die neue Wohnbebauung mit ihren großzügigen Außenanlagen passt sich optimal an die gegebenen topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten an und berücksichtigt auch die vorhandenen Bebauungsstrukturen. Die restriktiven Festsetzungen zur Gebäudehöhe (siehe Kap. VI) lassen trotz der Gebäudetypologie des Geschosswohnungsbaus ein angemessenes und städtebaulich gut angepasstes Erscheinungsbild entstehen. Denn zum einen nehmen die solitären Gebäude die Typologie der Einzelhausbebauung entlang der Icktener Straße auf und zum anderen wird mit der festgesetzten Gebäudehöhe auf den Bezugspunkt der Icktener Straße abgestellt und so der unmittelbare Bebauungszusammenhang berücksichtigt. Straßenseitig zur Icktener Straße können so lediglich Gebäude mit einem zweigeschossigen Erscheinungsbild zzgl. eines weiteren, jedoch zur Icktener Straße zurücktretenden Geschosses entstehen.

Nach Süden, gartenseitig und zum Landschaftsraum orientiert können die Gebäude -der abfallenden Topographie folgend- ein fünf- bis sechsgeschossiges Erscheinungsbild erreichen. Durch ein Zurücksetzen der Geschosse können südorientiert großzügige Dachterrassen geschaffen werden, die erfahrungsgemäß begrünt werden. Da dieses Erscheinungsbild abgewandt von der Icktener Straße zum Landschaftsraum ausgerichtet ist und aufgrund der topographischen Gegebenheiten keine weitreichenden Blickbeziehungen bestehen, werden über das Plangebiet hinaus keine wesentlichen Auswirkungen erwartet.

Die Bebauung berücksichtigt somit die umgebenden baulichen Strukturen und die Belange der Wohnnachbarschaft in hinreichendem Maße.

Die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse wird den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes, den sonstigen Umweltauswirkungen und den Auswirkungen - wie im Kapitel V. beschrieben (Verkehr, Entwässerung/Starkregen etc.) im Sinne einer sach- und fachgerechten Abwägung vorangestellt.

X. Bodenordnung

Da sich das Plangebiet im Eigentum der Stadt Essen befindet, sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

XI. Überlagerung bisheriger rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 04/15 „Icktener Straße (ehem. Tennisanlage)“ werden die ihm entgegen stehenden, früher getroffenen Festsetzungen überlagert. Insbesondere werden die Festsetzungen der Bebauungspläne

- Ruhraue Kettwig - Mülheim mit der Ordnungsnummer: S15 Gr.II Nr.8a

ersetzt, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Icktener Straße (ehem. Tennisanlage)“ betreffen.

XII. Kosten und Finanzierung

Der Planbereich befindet sich vollständig im Eigentum der Stadt Essen. Grunderwerb ist von daher nicht mehr erforderlich.

Der Bebauungsplan weist keine neuen Erschließungsstraßen aus, da die Erschließung des Baugrundstückes über eine private Zufahrt erfolgt.

Mit der Umsetzung der Planung entstehen Kosten für den Abriss der aufstehenden Gebäude und Baureifmachung sowie für Ausgleichs- und Waldersatzmaßnahmen für die Stadt Essen. Dem gegenüber stehen jedoch die Erlöse aus dem Verkauf von Baugrundstücken.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich 7
Stadtplanung und Bauen

Ronald Graf
Amtsleiter

Martin Harter
Geschäftsbereichsvorstand