

Bebauungsplan Nr. 17/16 **„Moosstraße / Laarmannstraße“**

Stadtbezirk: IV
Stadtteil: Bedingrade

Zusammenfassende Erklärung

vom: 11.10.2024

Rechtsgrundlage: §10 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634) in der bis zum 06.07.2023 gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



STADT
ESSEN

Inhalt:

I. Ziel des Bebauungsplanes	3
II. Verfahrensablauf	5
1. Öffentlichkeitsbeteiligung	5
1.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	5
1.2. Öffentliche Auslegung	9
1.3. Erneute öffentliche Auslegung	11
2. Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB	11
2.1. Beteiligung parallel zur öffentlichen Auslegung	11
2.2. Beteiligung parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung	15
3. Umweltprüfung	15
III. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	19
IV. Beschluss und Rechtskraft	29

I. Ziel des Bebauungsplanes

Das Plangebiet umfasst überwiegend das Grundstück des ehemaligen Franziskus Krankenhauses an der Laarmannstraße, das von dem 1919 gegründeten Orden „Franzisschwwestern der Familienpflege, Essen“ betrieben wurde.

Auf dem Gelände befinden sich das alte leerstehende Mutterhaus mit einem Krankenhausanbau, der heute von der Contillia Gruppe als Seniorenstift betrieben wird, das neue Mutterhaus nördlich angrenzend an den bestehenden Komplex, welches im Jahre 2014/2015 von den Franzisschwwestern neu gebaut und bezogen wurde, mehrere Nebengebäude sowie Grün- und Freiflächen.

Mit dem geplanten Rückbau des leerstehenden, alten Mutterhauses und umliegenden Nebengebäuden entsteht im Zusammenhang mit umfangreichen, nördlich angrenzenden Flächenreserven für das damalige Krankenhaus, die heute nicht mehr benötigt werden, ein erhebliches und sehr attraktives Entwicklungspotenzial für den Wohnungsneubau. Die Schwestern haben ihre Liegenschaften an eine örtliche Wohnungsgenossenschaft veräußert, damit diese die Flächen entsprechend entwickeln kann.

Die Wohnungsgenossenschaft plant in der innerörtlichen Lage eine wohnbauliche Entwicklung in Form von Mehrfamilienhäusern mit Angeboten im öffentlich geförderten Wohnungsbau sowie eine dreizügige Kindertagesstätte und folgt damit den Planungszielen der Stadt Essen.

Die Stadt Essen verfolgt grundsätzlich das allgemein geltende Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Bei dieser städtebaulichen Leitidee wird mit Vorrang die Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung vor der Außenentwicklung betrieben. Der Grund dafür liegt u. a. darin, dass verschiedene Infrastruktureinrichtungen im Innenbereich des Stadtgebietes bereits vorhanden sind. Die Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtteils Bedingrade und die Möglichkeit einer Anbindung an die vorhandenen Infrastrukturen bilden gute Voraussetzungen zur Entwicklung der geplanten Wohnnutzung.

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 den jeweils gültigen Bestimmungen zur Wohnraumförderung des Landes 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.

Mit der geplanten Folgenutzung und Nachverdichtung des seit vielen Jahren mindergenutzten Bereiches wird ein großes Potenzial für die Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebotes genutzt. Mit rund 110 Wohneinheiten trägt die

Planung wesentlich dazu bei, den großen Bedarf an neuen Wohnbauflächen und öffentlich gefördertem Wohnungsbau zu decken. Der Bebauungsplan unterstützt die Handlungsziele Innenentwicklung und Ressourcenschonung.

Darüber hinaus besteht in der Ortslage ein Bedarf an Kinderspielplätzen sowie Betreuungseinrichtungen für Kleinkinder. Beide Einrichtungen sollen in dem neuen Wohnquartier berücksichtigt werden.

Im Einzelnen werden folgende Ziele mit der Planung verfolgt:

- Entwicklung eines Neubaugebietes mit ca. 110 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau in integrierter Lage des Stadtteils Essen-Bedingrade,
- Realisierung eines Anteils von ca. 20 % der geplanten Wohnflächen im Geschosswohnungsbau als öffentlich geförderter Wohnungsbau,
- Errichtung einer dreigruppigen Kindertagesstätte,
- Schaffung eines öffentlichen Spielplatzes Typ B mit rund 1.350 m²,
- planungsrechtliche Absicherung des neuen Mutterhauses und vorhandener Wohnbebauung an der Laarmannstraße innerhalb des Plangebietes.

II. Verfahrensablauf

Das Verfahren wurde zunächst als B-Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB begonnen ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Für den Bebauungsplan wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt mit der Ausstellung der Planung und der öffentlichen Diskussion.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 13.09.2022 bis 25.10.2022. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 07.09.2022.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde das Verfahren vom beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) auf das Regelverfahren umgestellt. Im Regelverfahren ist eine Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht im Sinne von § 2a Satz 2 Nr.2 BauGB zu erstellen. Eine Umweltprüfung erfolgte, ein Umweltbericht wurde Teil der Begründung und wurde gemäß § 4a (3) i.V. mit § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit dem Entwurf erneut öffentlich ausgelegt.

Im beschleunigten Verfahren konnte auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden. Die im Rahmen des beschleunigten Verfahrens durchgeführte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 3 BauGB wird im Regelverfahren als frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu Grunde gelegt.

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung durchgeführt.

1. Öffentlichkeitsbeteiligung

1.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung hat am 07.11.2019 nach vorheriger Anhörung der Bezirksvertretung IV am 08.10.2019 beschlossen, dass der Bebauungsplan „Moosstraße / Laarmannstraße“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll und eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen ist.

Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt vom 12.11.2019 bekanntgemacht.

Die Planunterlagen wurden ausgestellt (02.12.2019–13.12.2019, montags und dienstags von 8.00 Uhr bis 15.00 Uhr, mittwochs von 7.00 Uhr bis 13.00 Uhr, donnerstags von 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr und freitags von 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr, Bürgeramt Borbeck). Die Planunterlagen wurden im gleichen Zeitraum im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, Raum 501, ausgestellt und konnten zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Zudem wurde der Planungsinhalt im Internet auf den Seiten der Stadt Essen veröffentlicht.

Ein Mitarbeiter des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung sowie des mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes beauftragten Planungsbüros waren am Dienstag, den 03.12.2019 von 9 bis 12 Uhr und am Donnerstag, den 12.12.2019 von 14 bis 17 Uhr vor Ort, um die Pläne am Ausstellungsort zu erläutern. Es informierten sich 30 interessierte Bürgerinnen und Bürger.

Die Anhörung der Öffentlichkeit fand am Donnerstag, den 05.12.2019 von 19.00 Uhr bis ca. 21.15 Uhr (Aula des Mädchengymnasiums Essen Borbeck) statt. Es nahmen 100 interessierte Bürgerinnen und Bürger teil.

Die abgegebenen Stellungnahmen bezogen sich vornehmlich auf die folgenden Anregungen:

Themenbereich Verkehr

- Der Querschnitt der Moosstraße als Anliegerwohnstraße reicht nicht aus, um weiteren Verkehr aufzunehmen.
- Bereits heute sind in der Moosstraße zu wenig öffentliche Parkplätze vorhanden. Dies wird sich durch das Neubaugebiet weiter verschärfen, so dass auch die Feuerwehr im Notfall die Straße nicht mehr durchfahren kann.
- Die Laarmannstraße ist heute schon verkehrlich überlastet.
- In der Laarmannstraße verkehrt heute schon viel Schleichverkehr, dieser wird mit Umsetzung der Planung weiter zunehmen.
- Bleibt die Laarmannstraße weiterhin eine Anliegerstraße?
- Die Parkplatzsituation auf der Laarmannstraße wird sich durch das Neubaugebiet weiter verschärfen.
- Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde eine Messung durchgeführt, dies ist nicht repräsentativ! Wieso wurde an nur einem Tag gezählt?
- Die durchgeführte Verkehrszählung ist in Frage zu stellen. Es sollte eine Zählung über einen deutlich längeren Zeitraum erfolgen.
- Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung sind nicht enthalten: Fahrten von Pflegedienst, Paketdienst, Hausfrauen, Anwohner im Schichtdienst.
- Parksuchverkehre von Mitarbeitern und Besuchern des Seniorenstifts und des Sternhauses wurden ebenfalls nicht berücksichtigt.
- Bei rund 110 Wohneinheiten ist mit 220 neuen Fahrzeugen zu rechnen.
- Es sind zu wenig Parkplätze geplant.
- Die verkehrliche Situation im Bereich der Grundschule ist unbefriedigend und für die Schüler gefährlich. Außerdem parken viele Eltern in der Moosstraße und versperren den Gehweg, den die Schüler nutzen. Es ist eine erhöhte Gefährdung der Grundschüler zu befürchten.
- Es sollten dringend Verkehrsberuhigungsmaßnahmen auf der Laarmannstraße und der Bergheimer Straße geprüft und umgesetzt werden.
- Ein späterer Bau einer Entlastungsstraße aufgrund eines Verkehrschaos im Landschaftsschutzgebiet ist nicht hinnehmbar.
- Die Parksituation in der Laarmannstraße wird sich mit Umsetzung der Planung weiter verschlechtern!
- Gehweg und Überquerung an der Schule ist verbesserungsbedürftig.

Themenbereich Städtebauliche Planung

- Das Neubaugebiet ist zu stark verdichtet und versiegelt.
- Das Ausmaß der Bebauung auf dieser Fläche ist zu hoch.
- Die Bauweise ist zu massiv.
- Es sind zu viele Wohnungen geplant. 50 Wohnungen sind genug.
- Es darf nicht sein, dass im Plangebiet mehr Wohnungen entstehen, als an der gesamten Laarmannstraße heute vorhanden sind.

- Durch die hohe Geschossigkeit werden die Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen nicht mehr eingehalten.
- Die Gartennutzung des Gebäudes Moosstraße 10 ist durch die hohe Neubebauung beeinträchtigt.
- Warum wird das alte Mutterhaus nicht unter Denkmalschutz gestellt?
- Die Bürger sind nicht grundsätzlich gegen eine Bebauung dieses Bereiches, aber die Planung muss sich mehr dem Umfeld und den örtlichen Gegebenheiten anpassen.
- Die Lohstraße sollte als abschreckendes Beispiel herangezogen werden; hier wurden fantasielose Klötze errichtet.
- Mit solch einer Bebauung fördert man die Entstehung von Ghettos.
- Der Vorhabenträger sollte die geplante Bebauung architektonisch soweit entwickeln, dass auch Details ersichtlich sind und festgelegt werden können.
- Statt des Angebotsbebauungsplans könnte auch ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.
- Wie wird eine Umsetzung der geplanten infrastrukturellen Einrichtungen (v. a. Kita und Spielplatz) sichergestellt?
- Durch die zusätzliche Bebauung wird der Stadtteil noch dichter und unattraktiver gemacht.
- Das Plangebiet sollte weniger Wohneinheiten umfassen.
- Die Gebäude stehen viel zu dicht beieinander.

Themenbereich Landschaftsschutz

- Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.
- Warum wird ein Landschaftsschutzgebiet für die Interessen eines Investors aufgehoben?
- Wie konnte das neue Mutterhaus innerhalb des Landschaftsschutzgebietes genehmigt werden?
- Für das neue Mutterhaus wird der Landschaftsschutz „einfach“ aufgehoben, ein normaler Bürger müsste dies mit einem Anwalt erkämpfen oder sein neu gebautes Haus abreißen. Wie geht das so einfach?
- Wenn ein Landschaftsschutzgebiet einfach aufgehoben werden kann, braucht man gar keine Landschaftsschutzgebiete mehr ausweisen.

Themenbereich Entwässerung

- Die Kanalisation in der Laarmannstraße, Moosstraße und der Bergheimer Straße ist bereits heute stark überlastet. Dies wird sich durch das Neubaugebiet weiter verschärfen.
- Eine Ertüchtigung der Kanalisation ist vor dem Anschluss neuen Baugebietes erforderlich.
- Bei Starkregen läuft heute Wasser in die Keller der Gebäude an der Laarmannstraße und der Bergheimer Straße.
- Mit Umsetzung der Planung sind überschwemmte Keller vorprogrammiert.
- Durch die zusätzliche Versiegelung steigt die Gefährdung durch Überschwemmungen.
- Das Niederschlagswasser im Plangebiet sollte vollständig in den Pausmühlenbach eingeleitet werden.
- Ein hydrogeologisches Gutachten ist erforderlich.

- Wer trägt die Kosten für den Anschluss des Plangebietes an das Entwässerungssystem der Stadt Essen?

Themenbereich Immissionen

- Nicht nur die neue Wohnbebauung, auch durch die Kita im Plangebiet wird der Verkehrslärm auf der Laarmannstraße zunehmen.
- Es erfolgt eine Erhöhung der Immissionen durch Lärm und Feinstaub.

Themenbereich Umwelt, Natur und Landschaft

- Die Gehölze an den rückwärtigen Gartengrenzen zu den Grundstücken an der Bergheimer Straße sollen erhalten bleiben.
- Die Gehölze und Grünflächen im Norden des Plangebietes dienen vielen Tierarten als Lebensraum. Sie dürfen aus Artenschutzgründen nicht bebaut werden.
- Anstelle der neuen Wohnbebauung im Norden sollte auf der vorhandenen Grünfläche ein Bürgerpark entstehen.
- Wird es Ersatzpflanzungen für den Gehölzverlust geben?
- Auf der Fläche leben heute Bussarde, Füchse und Fledermäuse.
- Naturschutz scheint wertlos geworden zu sein.
- Wie kann man im Sinne der Grünen Hauptstadt Europas eine Grünfläche bebauen?
- Der Ersatz für die zu fällenden Bäume ist ortsnah zu schaffen.
- Es fehlt eine Umweltprüfung.
- Ist die untere Naturschutzbehörde beteiligt worden?
- Gesunde Bäume zu fällen und Grünflächen zu betonieren ist nicht mehr zeitgemäß.
- Es gibt in Essen genug Flächen, z.B. Brachen, die bebaut werden könnten, ohne dass alter Baumbestand weichen muss.
- Negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt, den Boden, den Wasserhaushalt, das Mikroklima und auf das Ortsbild sind höchst wahrscheinlich.
- Bedingrade verliert ein weiteres Naherholungsgebiet.

Themenbereich Klima

- Das Plangebiet ist Teilbereich einer Klimazone, das sollte gutachterlich geprüft werden.
- Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Frischluftschneise und Luftaustauschfläche.
- Wenn alter Baumbestand durch niedrig wachsendes Grün ersetzt wird, hat das auch Auswirkungen auf das Mikroklima.
- Zu befürchten sind eine Beeinträchtigung des Kleinklimas sowie eine stärkere Überhitzung durch die Bebauung und Versiegelung.

Themenbereich Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 7/76

- Wird mit planungsrechtlicher Absicherung des neuen Mutterhauses ein Planungsverstoß geheilt?
- Wie konnte im Norden, im Bereich für ein Altenheim/Krankenhaus, ein freistehendes Einfamilienhaus entstehen? Auf welcher Grundlage hat die Stadt Essen das Einfamilienhaus genehmigt?

- Der Bebauungsplan Nr. 7/76 ist schon rund 30 Jahre alt; warum gilt dieser Plan noch?

Themenbereich Bauphase

- Für wann ist der Baustart des Projektes geplant?
- Wie wird der Baustellenbetrieb bei einer Bauzeit von rund 5 Jahren ablaufen?
- Wie wird die Verkehrsführung während der Bauzeit verlaufen?
- Bei der Abwicklung von Schwerlastverkehr in der Moosstraße ist zu berücksichtigen, dass es sich hier um einen Schulweg handelt.
- Die Nachbarn werden durch den Baulärm des Neubaugebietes über viele Jahre hinweg belästigt.
- Aufgrund der Bauarbeiten sind Erschütterungen und möglicherweise Bodenverschiebungen sowie Staubbelastungen in der Umgebung zu erwarten. Wie werden die Auswirkungen auf die Nachbarschaft eingegrenzt?

Themenbereich Sonstiges

- Das Datum der Veranstaltung ist mit dem Nikolausabend sehr schlecht gewählt.
- Die Bevölkerungsprognose wurde von dem Amt für Statistik deutlich nach unten korrigiert. Anstatt den vormals benannten rund 16.000 Wohnungen, benötigt die Stadt jetzt nur noch rund 3.500 Wohnungen. Wie begründet man dennoch, dass im Plangebiet Wohnbebauung errichtet werden muss?
- Die Sterberate ist in Essen höher als die Geburtenrate. Wie kann da ein Zuwachs an Wohnungen benötigt werden?
- Wer garantiert die objektive Erstellung der erforderlichen Gutachten?
- Warum wird direkt neu gebaut und nicht der Bestand in der Umgebung zunächst ertüchtigt?
- Viele Menschen werden sich nicht mehr so große und teure Wohnungen leisten können.
- Seit dem 01.01.2019 gibt es einen Gesetzesentwurf, nach dem Nachbarn befragt werden müssen, wie in der Umgebung gebaut werden soll!
- Für einen Privatgarten an der Moosstraße liegt der Verdacht eines Bombenfundes vor. Wer muss ggf. die Entfernung des Blindgängers bezahlen, wenn im Rahmen der Bebauung des Plangebietes ein Erfordernis zur Entfernung festgestellt wird?
- Im Pausmühlenbachtal sieht man heute schon Schäden entlang des Baches. Dies darf sich durch die weitere Einleitung von Wässern nicht verschlimmern.
- Essener Bürger sollten ein Mitspracherecht bekommen, die Entscheidung für das Bauvorhaben wurde nicht bürgernah getroffen.
- Mit Umsetzung der Planung wird der Wert vorhandener Immobilien in der Nachbarschaft erheblich geschmälert.
- Monetäre Interessen der Investoren scheinen Vorrang zu haben.

1.2. Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen hat in seiner Sitzung vom 18.08.2022 nach vorheriger Anhörung der Bezirksvertretung IV in ihrer Sitzung vom 14.06.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 17/16 mit der dazugehörigen

Begründung einschließlich Umweltbericht gem. § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 35/2022 vom 02.09.2022 sowie in der örtlichen Presse ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 13.09.2022 bis 25.10.2022. Die Planunterlagen konnten im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Lindenallee 10, 45121 Essen, während der allgemein üblichen Dienstzeiten sowie im Internet eingesehen werden.

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

Themenbereich Immissionen

- Durch die Aushebung von Boden, der als „Verdachtsfläche auf schädliche Bodenveränderungen“ eingestuft wird, werden Schadstoffe durch die Luft auf angrenzende Grundstücke gelangen und den Boden belasten.
- Einen Kindergarten in ein ruhiges Wohngebiet zu bauen ist nicht richtig.
- Grenzwerte der 16. BImSchV werden erstmalig überschritten.
- Die aktuelle Wohn- und Lebensqualität im Stadtteil wird sich durch die Umsetzung der Planung verschlechtern.

Themenbereich Klima

- Die Planung widerspricht den Aussagen der Klimaanalyse der Stadt Essen 2022.
- Der Bebauungsplan widerspricht den vom NRW-Umweltministerium vorgegebenen Maßnahmen zur Klimaanpassung in NRW.
- Der Bebauungsplan entspricht nicht den gesetzlichen Vorgaben des beschlossenen Klimaanpassungsgesetzes (KlAnG) vom 8. Juli 2021.

Themenbereich Sonstiges

- Was passiert, wenn ein gefundener Blindgänger explodiert?
- Wieso werden nicht außerhalb der Stadt neue Gebiete bebaut?
- Das angewandte beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ist in Frage zu stellen, da eine bauliche Entwicklung in den Außenbereich hinein erfolgt.
- Schulen in der Umgebung haben keine Kapazitäten um weitere Schüler aufzunehmen.
- Es fehlt an barrierefreien Wohnungen.
- Durch die hohe Versiegelung und der nicht möglichen Niederschlagswasserzuführung ins Pausmühlenbachtal entfällt für das Quellsammelgebiet eine erhebliche Fläche.
- Die Baumschutzsatzung der Stadt ist zu überarbeiten.
- Die Entwässerungsplanung war nicht Teil der ausgelegten Bebauungsplanunterlagen. Sofern eine Absicherung der geplanten Entwässerung im beabsichtigten städtebaulichen Vertrag vorgesehen ist, hätte dieser Vertrag im Entwurf mit ausgelegt werden müssen.
- Im Verkehrsgutachten wird von falschen Tatsachen ausgegangen.

- Die Gutachten vertreten keinen unabhängigen Standpunkt, da sie vom Investor in Auftrag gegeben und bezahlt wurden.
- Das Planvorhaben fördert einen abwertenden bzw. respektlosen Umgang mit behinderten Menschen im Sinne von Ableismus.

1.3. Erneute öffentliche Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung wurde das Verfahren vom beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB) auf das Regelverfahren umgestellt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen hat in seiner Sitzung vom 19.10.2023 nach vorheriger Anhörung der Bezirksvertretung IV in ihrer Sitzung vom 12.09.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 17/16 mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht gem. § 4a Abs. 3 und § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 47/2023 vom 24.11.2023 sowie in der örtlichen Presse ortsüblich bekannt gemacht.

Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 08.01.2024 bis 09.02.2024. Die Planunterlagen konnten im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Lindenallee 10, 45121 Essen, während der allgemein üblichen Dienstzeiten sowie im Internet eingesehen werden.

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

Themenbereich Klima

- Den Forderungen des Integrierten Klimafolgenanpassungskonzeptes der Stadt Essen, der Nachhaltigkeitsstrategie und dem SECAP wird nicht entsprochen.
- Im Hinblick auf die klimatischen Auswirkungen wird auf das Urteil des Verfassungsgerichtes aus dem Jahr 2021 verwiesen.

Themenbereich Sonstiges

- Alle Anregungen der Bürger werden entkräftet. Warum ist man nicht zu einer Kompromisslösung bereit?
- Es sollte die Stellungnahme des NABU mehr berücksichtigt werden.
- Es fehlt ein Bergbaugutachten.
- Seit Durchführung der Verkehrsuntersuchung in 2019 haben sich die örtlichen Rahmenbedingungen verändert.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB

2.1. Beteiligung parallel zur öffentlichen Auslegung

Die im Rahmen des beschleunigten Verfahrens durchgeführte Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 3 BauGB wird im Regelverfahren als frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu Grunde gelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,

deren Interessen durch die Planung berührt werden könnten, wurden mit Schreiben vom 07.09.2022 um Stellungnahme gebeten.

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

- Im Plangebiet darf erst dann Abwasser anfallen, wenn der Regenüberlauf 109 Schlossstraße geschlossen und der Abwasserkanal am Pausmühlenbach durch die SWE AG fertiggestellt wurde.
- Zur Umsetzung des dringend erforderlichen Vorrangs der (doppelten) Innenentwicklung sollte der nördliche Bereich des Plangebiets (Flurstücke 327 und 330), in dem sich eine (extensiv bewirtschaftete) Wiese, ein Gehölzsaum mit Wald(rand)charakter und eine Baumreihe befinden, von einer baulichen Nutzung freigehalten werden.
- Die von der Planung betroffenen Teile des Flurstücks 327 sind Bestandteil des Biotopkatasters des Landes NRW und des ausgewiesenen schutzwürdigen Biotops BK-4507-0100, was in der bisherigen Planung unberücksichtigt geblieben ist.
- Der tatsächliche Bedarf an Wohnungsneubau in Essen kann durch verstärkte Bemühungen zur Innenentwicklung gedeckt werden und rechtfertigt daher nicht die Inanspruchnahme von Freiflächen.
- Im vorliegenden Fall wird lediglich ein Anteil öffentlich geförderter Wohnungen in Höhe von 20 % angestrebt. Dies bleibt deutlich hinter dem generellen Ziel der Stadt Essen zurück, einen Anteil von öffentlich gefördertem Wohnraum in Höhe von 30 % neu geschaffener Wohnbauflächen zu erreichen. Gründe hierfür sind nicht ersichtlich und werden insbesondere auch nicht im Entwurf der Begründung zu dem Bebauungsplan dargelegt.
- Soweit ein Zurückhalten und Versickern im Plangebiet nicht möglich ist, sollte das anfallende Niederschlagswasser dem Pausmühlenbach zugeleitet werden.
- Hinsichtlich des in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf angesprochenen Zielkonflikts mit dem Schutz des den Pausmühlenbach umgebenden Waldes, sollte in der Abwägung der Zuleitung des Niederschlagswassers in den Pausmühlenbach der Vorzug gegeben werden. Dabei ist der Eingriff in den Wald auf das absolute Minimum zu begrenzen. Bei der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass sich der Pausmühlenbach bereits jetzt durch eine geringe Wasserführung auszeichnet, die durch die zwischenzeitlich erfolgte Entflechtung und weitere Versiegelungen im Einzugsgebiet des Baches weiter zurückgehen wird. Der Umstand, dass der Pausmühlenbach im Bereich der geprüften Einleitstelle keinen günstigen ökologischen Zustand aufweist (Verrohrung im Bereich des Hundetrainingsplatzes), stellt nach Auffassung der Naturschutzverbände kein tragendes Gegenargument dar. Abgesehen davon, dass im Zuge der Umsetzung der gesetzlichen Anforderungen aus der Wasserrahmenrichtlinie ein Rückbau dieser Verrohrung zu prüfen ist, würden die nördlichen, teils naturnah gestalteten Abschnitte des Pausmühlenbaches jedenfalls von einer stabileren Wasserführung profitieren.
- Im Rahmen der Festsetzungen zur Begrünung der Stellplatzanlagen sollten Baumstandorte konkret festgesetzt werden.

- Um bestehende und zukünftige Anforderungen an die Vermeidung bzw. Minderung stadtklimatischer Effekte zu erfüllen, ist – analog beispielsweise zu den Beschlüssen der Stadt Düsseldorf – eine intensive Dachbegrünung zu fordern. Die bislang vorgesehenen Festsetzungen zur Dachbegrünung sind unzureichend. Erforderlich ist die Festsetzung einer Vegetationstragschicht (zusätzlich zu den Drain- und Filterschichten) von mindestens 12 cm, um den Dachbegrünungen die notwendige Widerstandsfähigkeit (insbesondere gegen Austrocknung) zu geben. Die Ausnahme von der Begrünungspflicht für haustechnische Anlagen etc. ist auf maximal 15 % der Dachflächen zu begrenzen.
- Die festzusetzenden Mindeststärken der Vegetationstragschichten auf nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind grundsätzlich deutlich zu erhöhen, um den Anforderungen an eine klimagerechte bauliche Nutzung zu erfüllen. Es ist auf das Vorgehen in Düsseldorf zu verweisen, wo bereits Substratmindeststärken von 130 cm festgesetzt werden. Bei Wohnflächen am Rande des Siedlungsbereichs kann eine geringere Mindeststärke der Vegetationstragschicht gerechtfertigt sein, als in stark verdichteten Innenbereichen. Geboten ist aber jedenfalls eine Vegetationstragschicht (zusätzlich zu den Drain- und Filterschichten) von mindestens 80 cm, um ein Wachstum auch größerer Gehölze zu ermöglichen und die Zurückhaltung von Niederschlagswasser zu verbessern.
- Fassadenbegrünungen stellen neben der Realisierung von hellen Fassaden einen wesentlichen Faktor dar, um die Aufheizung von Gebäuden und damit das Entstehen bzw. die Intensität urbaner Wärmeinseln zu verringern. Vor diesem Hintergrund ist nicht nachvollziehbar, warum die beabsichtigte Planung keine Festsetzungen zur Fassadenbegrünung vorsieht. Festzusetzen ist gemäß §9 Abs.1 Nr.25 BauGB, dass Fassadenabschnitte ohne Fenster, Tür- oder Toröffnungen ab einer Breite von 4 m mindestens je zwei lfd. Meter mit standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens drei Trieben, zu begrünen sind. Untere Fassadenabschnitte gemäß dem vorstehenden Satz sind auch dann zu begrünen, wenn sich in darüber liegenden Fassadenabschnitten Öffnungen befinden. Für Schling- und Kletterpflanzen, die nicht selbst haften, sind Kletterhilfen anzubringen. Das Pflanzbeet muss mindestens 50 cm x 50 cm groß und mindestens 100 cm tief sein. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend nach zu pflanzen.
- Die Nutzung der Dachflächen für die Erzeugung von Strom durch Photovoltaik-Anlagen oder Wärme durch Solarthermie-Anlagen ist verbindlich festzusetzen. Ebenfalls verbindlich festzusetzen ist die Verpflichtung, die Energieversorgung der Gebäude aus erneuerbaren Energiequellen bzw. aus Kraft-Wärme-Kopplung zu gewährleisten. Die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB sind – auch im Lichte der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zum Klimaschutz – voll auszuschöpfen.
- In Fällen, in denen im Rahmen der Vorprüfung (ASP I) die Verwirklichung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht mit der gebotenen Sicherheit ausgeschlossen werden können, ist nach Auffassung der Naturschutzverbände eine vertiefte Artenschutzprüfung (ASP II) und ggf. eine Planung von Schutz-, Minderungs- oder vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (ASP III) auch dann bereits im Rahmen der Bauleitplanung geboten, wenn

- bzw. soweit dies nicht zwingend gesetzlich vorgeschrieben ist. Eine Verlagerung notwendiger Prüfungen auf das Genehmigungsverfahren bzw. auf die Phase des – zumeist verfahrensfreien – Abrisses von baulichen Anlagen birgt die Gefahr, dass notwendige Maßnahmen nicht mit der gebotenen Sorgfalt geplant und dem für einen wirksamen Artenschutz vielfach erforderlichen zeitlichen Vorlauf umgesetzt werden können.
- Lichtimmissionen tragen zum Insektensterben bei und führen bei verschiedenen Arten der Nachfauna (z. B. Fledermäuse) zu erheblichen Beeinträchtigungen. Daher sind – entsprechend den Empfehlungen des Gutachters – Festsetzungen aufzunehmen, die eine möglichst naturverträgliche Beleuchtung sicherstellen.
 - Es sind Festsetzungen aufzunehmen, die die Anordnung von Glasflächen, die eine Gefahr der Kollision von Vögeln begründen, untersagen. Lassen sich Glasflächen, die eine Kollisionsgefahr begründen, nicht vermeiden, sind diese Flächen mit nicht transparentem Glas oder mit wirksamen Markierungen auszuführen. Verspiegelte Glasflächen müssen ebenfalls mit einer wirksamen Markierung versehen werden, sofern ihre Verwendung nicht vermieden werden kann.
 - Zur Förderung der Artenvielfalt sind entsprechend der Empfehlung des Gutachters Festsetzungen aufzunehmen, die die Schaffung von Nisthilfen und Wohnstätten für Arten, die Gebäude besiedeln (Mauersegler, Schwalben, Sperlinge, Fledermäuse etc.) vorsehen.
 - Es ist sicherzustellen, dass durch die vorgelagerte(n) Mischwasserbehandlungsanlage(n) die beim Klärwerk Emschermündung genehmigte maximale Wassermenge nicht überschritten wird und keine gefährlichen Stoffe eingeleitet werden.
 - Nach Fertigstellung der Gewässerentflechtungsmaßnahmen im betroffenen Bereich und damit einhergehender und bereits erfolgter Schließung des RÜ Schloßstraße sowie aller weiteren damit in Verbindung stehenden Einleitstellen, wird das Abwasser nun über den Stauraumkanal mit unten liegender Entlastung –SKU– Pausmühlenbach –Bauwerksnummer 72634220–, zwischen Levinstraße Hausnummer 102 und 106, an die Emschergenossenschaft übergeben. Das ca. 2,25 ha große Plangebiet wurde in der aktuellen Kanalnetzanzeige jedoch nicht berücksichtigt. Aufgrund der veränderten Flächennutzung und damit verbundener Änderung der Schmutzfracht, ist insofern die Emschergenossenschaft am Verfahren zu beteiligen.
 - Der Anschluss eines Notüberlaufes an die öffentlichen Kanäle in der Moosstraße und der Laarmannstraße ist nicht zulässig ist.
 - Die in den zukünftig öffentlichen Verkehrsflächen verlegten Abwasseranlagen können von der Entwässerung Essen GmbH (EEG) grundsätzlich nur dann als öffentliche Abwasseranlagen übernommen und durch die Stadtwerke Essen betrieben werden, wenn nachfolgend genannte Kriterien im Rahmen dieses Verfahrens, gemäß §9 Abs. 1, Nr. 14, 25 BauGB, Berücksichtigung finden und, sofern angezeigt, vor Erlangung der Rechtskraft erfüllt werden: Sofern Pflanzungen vorgesehen sind, sollte der Abstand zwischen der Stammachse der geplanten Pflanzungen und der Außenkante des geplanten öffentlichen Kanals, in Abhängigkeit der gewählten Pflanzung, gemäß DWA Merkblatt M 162, mindestens 2,50m betragen. Beidseits der Kanalachse DN 300 ist ein Schutzstreifen von jeweils 4,00m Breite festzusetzen, in welchem eine

Bebauung unzulässig ist. Beidseits der Kanalachse DN 1000 ist ein Schutzstreifen von jeweils 5,00m Breite festzusetzen, in welchem eine Bebauung unzulässig ist. Die Festsetzung entsprechender Schutzstreifen kann den vorgelegten Unterlagen nicht entnommen werden. Insofern bestehen in diesem Punkt vorerst Bedenken gegen die innere entwässerungstechnische Erschließung.

- Die Errichtung der durch die Entwässerung Essen GmbH –EEG– zu übernehmenden Abwasseranlagen sowie die damit in Verbindung stehenden Bedingungen, sind im Rahmen der Abstimmung zur Ausführungsplanung und des Leistungsverzeichnisses in einem Erschließungsvertrag zu regeln.

2.2. Beteiligung parallel zur erneuten öffentlichen Auslegung

Zeitgleich mit der erneuten öffentlichen Auslegung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB und gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.01.2024 über die erneute öffentliche Auslegung informiert und gem. § 4a Abs. 2 BauGB parallel um Stellungnahme gebeten.

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

- Die Stadtwerke Essen AG stellt darüber hinaus Löschwasser ausschließlich im Rahmen der angemessenen Löschwasserversorgung (Grundschutz) zur Verfügung.
- Sofern für das Gebiet eine Versorgung mit Erdgas angestrebt wird, ist darauf hinzuweisen, dass dies nur nach vorheriger Zustimmung der Stadtwerke Essen AG und damit dem Vorliegen der notwendigen Wirtschaftlichkeitskriterien möglich ist.
- Es sind weiterhin diverse aktive Gas- und Wasserhausanschlüsse im Plangebiet vorhanden. Diese sind im Vorfeld zu kündigen bzw. außer Betrieb zu nehmen.
- Die in vorliegender Begründung beschriebene Entwässerungssituation entspricht nicht der Stellungnahme von SWE vom 11.05.2022 und 27.09.2022. Vor diesem Hintergrund wird um Beachtung und Korrektur gebeten.
- Der Anschluss eines Notüberlaufes an die öffentlichen Kanäle in der Moosstraße und der Laarmannstraße ist nicht zulässig.
- Sofern Pflanzungen vorgesehen sind, sollte der Abstand zwischen der Stammachse der geplanten Pflanzungen und der Außenkante des geplanten öffentlichen Kanals, in Abhängigkeit der gewählten Pflanzung, gemäß DWA Merkblatt M 162, mindestens 2,50m betragen.
- Die Errichtung der durch die Entwässerung Essen GmbH –EEG– zu übernehmenden Abwasseranlagen sowie die damit in Verbindung stehenden Bedingungen sind im Rahmen der Abstimmung zur Ausführungsplanung und des Leistungsverzeichnisses in einem Erschließungsvertrag zu regeln. Hieraus werden sich hinsichtlich der Anforderungen an die Übernahme von Abwasseranlagen durch die EEG ggf. weitere Bedingungen ergeben, welche durch den Erschließungsträger zu erfüllen sind.

3. Umweltprüfung

Die Umweltbelange wurden in einer ausführlichen Umweltprüfung gem. §§ 2 Absatz 4 und 2a BauGB detailliert untersucht und im Umweltbericht beschrieben. Dieser ist

Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und lag allen abwägenden Entscheidungen zugrunde.

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

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

- Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung
- Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft
- Schutzgut Boden und Fläche
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Luft / Lufthygiene
- Schutzgut Klima (Klimaschutz und Klimafolgeanpassung)
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Betrachtung der Umweltbelange im Einzelnen:

Auswirkungen auf Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Die Umsetzung der Planung wird zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung auf den umliegenden Straßen und somit auch der dort ansässigen Bevölkerung führen. Alle Belastungen im derzeitigen Zustand wie auch im Planungszustand wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet.

Die größten Zusatzbelastungen werden auf der bislang nur von geringem Verkehrsaufkommen gekennzeichneten Moosstraße eintreten und dort zu einer deutlichen Erhöhung der Lärmbelastung führen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass bei Umsetzung der Planung innerhalb des Plangebietes gesunde Lebensverhältnisse sichergestellt sind. Auf den Straßen im Umfeld des Plangebietes führt die Umsetzung entweder zu keinen wahrnehmbaren Zusatzbelastungen oder die Zusatzbelastungen liegen in einer Größenordnung, dass sie unter Berücksichtigung aller immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der planerischen Abwägung aller Belange zugänglich sind.

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Es wird zum Verlust nahezu der gesamten Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes kommen. Es sind ausschließlich Flächen mit Biotoptypen geringer bis mittlerer ökologischer Bedeutung (Rasenflächen, sonstiges Ziergrün, Einzelbäume) betroffen. Höhere ökologische Bedeutung erlangt allenfalls ein schmaler waldartig aufgebauter Gehölzbestand im nördlichen Plangebiet, der Anschluss an ausgedehnte Waldflächen nördlich des Plangebietes hat. Aufgrund der Bestimmung des Forstrechtes kann dieser jedoch ersatzlos entfallen.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die Realisierung der Planung ist, insbesondere vor dem Hintergrund der gesetzlichen Regelungen in § 44 Abs. 5 BNatSchG, nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen.

Es handelt sich um einen - bezogen auf die Standortpotentiale - prinzipiell ausgleichbaren Eingriff in Natur und Landschaft. Aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen bedarf es jedoch faktisch keines naturschutzrechtlichen Ausgleichs. Der Baumausgleich erfolgt durch Regelungen über einen städtebaulichen Vertrag auch deutlich über das gemäß Baumschutzsatzung zwingend erforderliche Maß.

Auswirkungen auf Boden und Fläche

Durch das Vorhaben werden mit Ausnahme der Fläche einer festgesetzten privaten Grünfläche auf allen Teilflächen die derzeitigen Bodenverhältnisse infolge von Versiegelung sowie Auf und Abtrag grundlegend verändert. Es sind ausschließlich Böden betroffen, die entweder in der Vergangenheit bereits massiv verändert wurden (bestehende Gebäude und versiegelte Flächen sowie Standort ehemaliger Gebäude) und keine besondere Schutzwürdigkeit genießen.

Auswirkungen auf Wasser

Veränderungen an Oberflächengewässern (einschließlich Quellen) oder am Grundwasserstand sind infolge der Realisierung des Vorhabens nicht absehbar. Auch werden keine ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete in Anspruch genommen.

Auswirkungen auf Luft / Lufthygiene

Die geplante Nutzung wird mit erhöhten Emissionen vor allem durch den ansteigenden Verkehr auf den umgebenden Straßen einhergehen. Die Überschreitung einschlägiger Grenzwerte ist aber aufgrund der Siedlungsrandlage und der vergleichsweisen guten Durchlüftung auszuschließen.

Auswirkungen auf Klima (Klimaschutz und Klimafolgeanpassung)

Mit Umsetzung des Vorhabens wird sich die Klimatopzuordnung im Neubaubereich zu einem Stadtrandklimatop verändern. Die zusätzliche Bebauung wird sich aber nicht negativ auf die umliegende Bestandsbebauung auswirken.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Die Ausweisung eines Baudenkmals wurde im Rahmen eines umfassenden Abstimmungsprozesses auf der Basis von Machbarkeitsstudien verworfen. Kultur- oder Sachgüter die einer gesonderten Bewertung im Rahmen der Umweltprüfung bedürfen sind im Plangebiet daher nicht vorhanden.

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

III. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Die Aufstellung des Bebauungsplanes folgt dem Ziel der Stadtentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, dass Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen sollen, bevor neue Siedlungsflächen in freier Landschaft überplant werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Gemeinden dazu verpflichtet Bauleitpläne aufzustellen, wenn dies für die städtebauliche Ordnung notwendig ist. Die Entscheidung, ob ein Bebauungsplan für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, obliegt grundsätzlich der Gemeinde. Die städtebauliche Erforderlichkeit ergibt sich aus dem Wohnraumbedarf sowie der aufgegebenen Nutzung am Standort, die in Kapitel II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele erläutert sind.

Mit dem geplanten Rückbau des leerstehenden, alten Mutterhauses und umliegenden Nebengebäuden entsteht im Zusammenhang mit umfangreichen, nördlich angrenzenden Flächenreserven für das Krankenhaus, die heute nicht mehr benötigt werden, ein erhebliches und sehr attraktives Entwicklungspotenzial für den Wohnungsneubau. Die Franziskus Schwestern haben ihre Liegenschaften einer örtlichen Wohnungsgenossenschaft veräußert, damit diese die Flächen entsprechend entwickeln können. Damit ergibt sich die Chance, einen bereits im Stadtgefüge gut eingebundenen und gut erschlossenen Standort wieder zu nutzen bzw. umzunutzen und städtebaulich der Wohnnutzung zuzuführen. Zum einen wird dadurch ein erheblicher Beitrag zur Deckung des enormen Wohnungsbedarfs im Stadtgebiet geleistet und zum anderen eine nachhaltige Stadtentwicklung betrieben, die die Stadt Essen als allgemein geltendes Ziel grundsätzlich verfolgt. Bei dieser städtebaulichen Leitidee wird mit Vorrang die Nachverdichtung im Siedlungsgefüge betrieben. Grund dafür liegt u. a. darin, dass verschiedene Infrastruktureinrichtungen im Innenbereich der Stadt, hier im Stadtteil Bedingrade bereits vorhanden sind. Die integrierte Lage des Plangebietes und die Möglichkeit einer Anbindung an die vorhandene Infrastruktur bilden gute Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes zu einem Wohngebiet im Innenbereich.

Die Planungsziele und das gesamte Vorhaben entsprechen den maßgeblichen Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB. 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 einer sach- und fachgerechten Abwägung unterzogen worden:

Zulässige Dichte und Geschossigkeit im Plangebiet

Die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern ist am Standort ausdrücklich erwünscht, um dem Bedarf an Wohnraum in der Ortslage mit einem entsprechenden Angebot zu begegnen und steht somit in Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt Essen, die im Rahmen der Bauleitplanung dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung trägt. Mit dieser Gebäudestruktur ist auch eine entsprechende Dichte und Geschossigkeit verbunden, um die Planung bedarfsgerecht umsetzen zu können.

Zur Steuerung von Struktur und Dichte wurden insbesondere Festsetzungen zur Begrenzung maximaler Gebäudehöhen, Geschossigkeiten und der Dichte der Bebauung herangezogen. Durch die, die geplanten Gebäude eng umfassenden, Baugrenzen wird einer überdimensionierten Bebauung entgegengewirkt.

Im Plangebiet entsteht eine Bebauungsdichte, die sich mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 an den in § 17 Baunutzungsverordnung genannten Orientierungswerten für Reine und Allgemeine Wohngebiete orientiert. Die dadurch erzeugte bauliche Dichte ist in innerörtlichen Lagen üblich und städtebaulich vertretbar. Sie findet auch weitgehend in allen Nachverdichtungsquartieren mit Geschosswohnungsbau unter Berücksichtigung der stadtentwicklungspolitischen Maxime zur Realisierung eines breiten Angebotes an Wohnungen, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem damit geleisteten Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung Anwendung.

Die Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen für die Bebauung im Plangebiet eine Entwicklung von überwiegend 3 Vollgeschossen mit einem darüber liegenden Nicht-Vollgeschoss mit Flachdach. Davon ausgenommen sollen im südwestlichen Bereich des Plangebietes (WA 1) an der Laarmannstraße zwei Gebäude mit jeweils 4 Vollgeschossen und einem darüber liegenden Nicht-Vollgeschoss entwickelt werden.

In der Nachbarschaft schließen in nordwestlicher, westlicher und südlicher Richtung an der Moosstraße, der Bergheimer Straße und der Laarmannstraße überwiegend zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser an, die aufgrund der umfänglichen Ausnutzung der Dachgeschossebenen - in Bezug auf die Geschossigkeit - mit hohen Gebäudehöhen einhergehen. Die Bebauung verfügt über Satteldächer und erreicht Firsthöhen von rund 12,0 – 16,0 m. In der Moosstraße sind vereinzelte eingeschossige Eigenheime vorhanden. Das im Plangebiet bestehenbleibende Mutterhaus der Franziskus Schwestern verfügt über drei Vollgeschosse und einem Flachdach mit einer Gebäudehöhe von ca. 14,5 m.

An der Laarmannstraße schließen im Süden und Südosten das drei- bis viergeschossige ehemalige Mutter- bzw. Krankenhaus der Franziskus Schwestern mit einer Firsthöhe von rund 20,0 m sowie ein noch etwas höherer 6-geschossiger Sonderbau in T-ähnlicher Form an.

Die geplanten Mehrfamilienhäuser im nördlichen und nordwestlichen Bereich des Plangebietes (WR) liegen mit ihren drei Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von rund 12,0 m unter der Gebäudehöhe des im Plangebiet bestehenbleibenden Mutterhauses.

Entlang der Laarmannstraße wird südöstlich der neuen Erschließungsstraße die klassische straßenbegleitende Bebauung fortgeführt und im rückwärtigen Bereich ein weiteres Gebäude für eine Kita ergänzt (WA 1). Die beiden geplanten Gebäude - mit vier Vollgeschossen und Gebäudehöhen von rund 15,0 m an der Laarmannstraße und knapp 17,0 m im rückwärtigen Bereich - vermitteln zwischen den Gebäudehöhen des östlich benachbarten Seniorenstifts und dem neuen Mutterhaus. Die straßenbegleitende Neubebauung ist nur unwesentlich höher als die westlich liegende Wohnbebauung an der Laarmannstraße.

Die festgesetzte Höhenentwicklung im Plangebiet und die Dichte ist mit Blick auf diese heterogenen Strukturen maßstäblich.

Die geplanten Gebäude weisen zu der Bestandsbebauung an der Moosstraße und der Bergheimer Straße Abstände von 22 – 60 m auf, wobei die Abstände zum überwiegenden Teil 40 – 50 m betragen. Wesentliche Beeinträchtigungen durch Verschattungen von Gebäuden ergeben sich bei diesen Abständen nicht. Auch deshalb nicht, weil die Neubebauung zum überwiegenden Teil in nordöstlicher bzw. östlicher Richtung liegt. Eine erdrückende Wirkung kann bei den benannten Abständen ebenfalls nicht gegeben sein.

Zu dem Bestandswohnhaus Laarmannstraße Nr. 30 wird ein Abstand von mindestens 17,5 m gewährleistet, zu dem gegenüberliegenden Bestandswohnhaus Laarmannstraße Nr. 27/29 verbleibt ein Abstand von rund 16,0 m. Auch hier ergeben sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Verschattungen der Gebäude. Die Wohnseiten in Richtung Straße und Garten werden durch die Neubebauung nicht verstellt.

Auch zu den umliegenden Grenzen benachbarter Privatgrundstücke wurden entsprechende Abstände vorgesehen, so dass die gesetzlichen Vorgaben des § 6 BauO NRW zu Abstandsflächen eingehalten werden. Damit ist auch nicht von einer wesentlichen Beeinträchtigung der Privatsphäre der benachbarten privaten Gärten auszugehen.

Mit der Umsetzung der städtebaulichen Planung wird der Bereich einer neuen siedlungskonformen Nutzung zugeführt. Die geplante Bebauung wird das derzeitige Erscheinungsbild grundsätzlich verändern.

Dabei ist jedoch nicht außer Acht zu lassen, dass nach geltendem Planungsrecht heute 5- bzw. 3-geschossige Gebäude zur Nutzung als Krankenhaus/ Altenheim gebaut werden könnten.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen mit nachbarschützendem Charakter (Baugrenzen im hinreichenden Abstand, Höhenbegrenzung) kann sich die geplante Bebauung angemessen einfügen, so dass eine städtebauliche Verträglichkeit gegeben ist.

Die geplante, den Maßgaben der Baunutzungsverordnung folgende Dichte im neuen Wohnquartier führt nicht zu unzumutbaren städtebaulichen Verhältnissen für die Bewohner der Bestandsgrundstücke.

Die gewählte Geschossigkeit, Höhenentwicklung und Dichte orientieren sich zum einen an den Kriterien einer nachhaltigen Entwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und sind zum anderen gleichzeitig ein Baustein zur Erreichung der Ziele der Stadt Essen, bezahlbaren Wohnraum im Stadtteil Bedingrade bedarfsgerecht zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund sind die Dichte und Höhenentwicklung des Baugebietes als sachgerecht und vertretbar anzusehen.

Anzahl an möglichen Wohneinheiten

Die Planung mit rund 110 Wohneinheiten in Form von Mehrfamilienhäusern ist am Standort ausdrücklich erwünscht, um dem Bedarf in der Ortslage und im Stadtgebiet insgesamt mit einem entsprechenden Angebot zu begegnen und steht somit in Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt Essen, die im Rahmen der Bauleitplanung dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung trägt.

Die städtebauliche Dichte ist wie oben beschrieben vertretbar, die Anzahl der Wohneinheiten und deren Auswirkungen bedingt durch Verkehr und Lärm ist

untersucht und als nicht erheblich zu bewerten. Die im Rahmen der Bürgerbeteiligungen gewünschte Reduzierung der Wohneinheiten ist somit nicht begründet und städtebaulich nicht erforderlich.

Landschaftsschutzgebiet

Das Baugrundstück, auf dem die Wohnungsgenossenschaft Essen-Nord eine wohnbauliche Entwicklung in Form von Mehrfamilienhäusern plant, ist nicht Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes. Das in Rede stehende Plangebiet umfasst maßgeblich nur Flächen, die bereits als überbaubare Flächen festgesetzt waren.

Auf die entsprechenden Darstellungen des seit dem 22.06.1979 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7/76 „Pausmühlenbach Teil 1“ wird verwiesen.

Ein kleiner östlicher Teilbereich des Plangebietes, der das Grundstück des neuen und bereits gebauten Mutterhauses umfasst, liegt bzw. lag im Bereich der Landschaftsschutzgebietsverordnung der Stadt Essen vom 8. August 1974. Wie im Kapitel III.5 beschrieben ist die formelle Aufhebung/Berichtigung der alten Verordnung versäumt worden. Aus diesem Grund wurde nun ein gesondertes Verfahren (zeitgleich zum Bebauungsplanverfahren) durchgeführt, in dem die Berichtigung bzw. die Entlassung der betroffenen Teilfläche des Mutterhauses aus dem Landschaftsschutz nach der Verordnung beantragt wurde.

Die Aufhebungsverordnung ist bereits in Kraft getreten. Gemäß dieser wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Bezirksregierung Düsseldorf, Höhere Naturschutzbehörde, der Landschaftsschutz für den Bereich des neuen Mutterhauses, den der Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet WA 3 festsetzt, aufgehoben. Nicht aufgehoben wird der Landschaftsschutz hingegen für die nördlich an das neue Mutterhaus angrenzenden Gartenflächen, die der Bebauungsplan als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten festsetzt. Es besteht kein Konflikt zwischen der getroffenen Festsetzung und dem Landschaftsschutz. Die Darstellung des Landschaftsschutzes wurde daher als Nachrichtliche Übernahme für den betroffenen Bereich übernommen.

Natur- und Umweltschutz

Das Verfahren wurde im Nachgang der öffentlichen Auslegung vom beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB auf das Regelverfahren umgestellt. Im Regelverfahren ist eine Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen und ein Umweltbericht im Sinne § 2a Satz 2 Nr.2 BauGB zu erstellen. Eine Umweltprüfung ist erfolgt, ein Umweltbericht ist nunmehr Teil der Begründung.

Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass mit Umsetzung der Planung überwiegend keine wesentlichen Beeinträchtigungen der meisten Schutzgüter einhergehen.

Die Durchführung der Planung wird jedoch zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Flora/Fauna/Biodiversität führen.

Im Hinblick auf den Umgang mit dem Baumbestand entspricht das Bauleitplanverfahren der geltenden Rechtslage, die bezogen auf den Umgang mit den im Plangebiet vorhandenen Bäumen durch das BauGB und die naturschutzrechtliche

Eingriffsregelung sowie das Forstrecht gedeckt ist. Siehe auch nachstehende Ausführungen.

Zur Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen und mikroklimatischen Belange werden im Rahmen der Planung Maßnahmen vorgesehen, die zu einer Minderung der Umweltauswirkungen führen. Zu den Maßnahmen gehören Baumpflanzungen über die Ausgleichsverpflichtung hinaus, Begrünung von Dachflächen der Wohngebäude und Tiefgaragen, Mulden zur Wasserrückhaltung und Teilversickerung, Schaffung einer begrünten Spielplatzfläche.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Flora/Fauna/Biodiversität sind - vor dem Hintergrund, dass sie mit einer Baumaßnahme auf Freiflächen unvermeidlich einhergehen und im konkreten Fall ausschließlich Flächen von allenfalls mittlerer ökologischer Bedeutung betroffen sind - als umweltverträglich zu beurteilen. Hinsichtlich des Ausgleiches verloren gehender Einzelbäume werden Regelungen getroffen, die Ersatzpflanzungen sicherstellen, die deutlich über den gesetzlich geforderten Umfang hinausgehen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass die Belange des Natur-, Umwelt- und Klimaschutzes berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt werden. Siehe auch nachstehend.

Erhalt von Gehölzen und Grünflächen im Norden des Plangebietes

Ein Großteil der vorhandenen Bäume wird im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans beseitigt werden.

Die erstellte Baumbilanz geht von einem Worst-Case-Szenario aus, bei dem lediglich die vorhandenen Bäume auf dem Grundstück des neuen Mutterhauses bestehen bleiben, welches von der Neuplanung nicht betroffen ist.

Ziel ist es jedoch Bäume im Bereich des geplanten Spielplatzes sowie im Plangebiet randlich stockende Bäume zu erhalten. Da dies aber erst abschließend bei Vorliegen der Ausführungsplanung beurteilt werden kann, wird ein maximaler Verlust von 84 Bäumen unterstellt, bei denen es aber nur für 19 eine Ausgleichsverpflichtung gemäß Baumschutzsatzung gibt.

Im Hinblick auf den Umgang mit dem Baumbestand entspricht das Bauleitplanverfahren der geltenden Rechtslage, die bezogen auf den Umgang mit den im Plangebiet vorhandenen Bäumen durch das BauGB und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung sowie das Forstrecht gedeckt ist.

Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz. Dieser liegt der Vergleich zwischen geltendem und geplantem Planungsrecht zugrunde. Es kommt § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB zur Anwendung, der besagt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Im hiesigen Fall werden Flächen in Anspruch genommen, für die bereits geltendes Planungsrecht besteht, das aufgrund der damals geltenden Baunutzungsverordnung eine nahezu vollständige bauliche Nutzung zulässt.

Die förmliche Bilanzierung nach „Essener Modell“ kommt zu dem Ergebnis, dass ein rein rechnerisches kompensatorisches Plus von 46.179 Punkten bei der in Rede stehenden Planung gegenüber dem bisherigen, rechtskräftigen Bebauungsplan

besteht. Die freiwilligen Baumpflanzungen sind in diese Bilanzierung explizit nicht eingeflossen.

Für die 1.325 m² große waldartig bestandene Gehölzfläche im Geltungsbereich besteht bei Umsetzung des Bebauungsplanes aufgrund der Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ebenfalls keine Verpflichtung zum Ausgleich. Hier kommt unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 6 Nr. 8 b) BauGB das Forstrecht, also § 43 Abs. 1 lit. a) LFoG NRW zum Tragen, wonach es einer Umwandelungsgenehmigung nach §§ 39 und 40 bei Waldflächen nicht bedarf, für die in einem Bebauungsplan nach § 30 BauGB bzw. nach § 34 BauGB eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist und die Fläche bereits vor dem Satzungsbeschluss (1979) bewaldet war.

Im Sinne von Fauna und Flora und auch im Hinblick auf das Mikroklima sollen im Plangebiet 62 Einzelbäume gepflanzt werden. Außerdem werden unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend in aktuell durch Rasen geprägten Flächen, die dem Bauträger zur Verfügung stehen, weitere 22 Bäume gepflanzt. Auf diese Weise werden im Plangebiet alle zu beseitigenden Bäume im Verhältnis 1:1 ersetzt, obwohl eine Ausgleichspflicht ausschließlich für 19 Bäume gemäß Baumschutzsatzung besteht.

Die Umsetzung erfolgt auf Grundlage verpflichtender Regelungen im Rahmen des städtebaulichen Vertrages.

Der Verlust von Gehölzen und Grünflächen wird insgesamt bei der Planung auch durch die Festsetzungen von Pflanzmaßnahmen im Bebauungsplan, die Anlage von privaten Hausgärten und neuen Grünflächen sowie o.g. ergänzende Regelungen im städtebaulichen Vertrag gemindert.

Es verbleibt aber faktisch – gegenüber dem derzeitigen Istzustand – ein erheblicher Eingriff und führt zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Flora, Fauna und Biodiversität.

Eine Planung unter Berücksichtigung des Baumbestandes und der Erhaltung von Grün-/Wiesenflächen würde eine Änderung des Planvorhabens, die Verkleinerung des Plangebietes und somit auch eine deutliche Reduzierung des Wohnraumangebotes bedeuten.

Der Belang des Baum- und Freiflächenerhalts wird vor dem Hintergrund der o.g. Ausführungen, der Ergebnisse des Umweltberichtes, auch zu den Themen Klima- und Artenschutz, zurückgestellt.

Als gewichtiger entgegenstehender Belang ist hier vor allem das Planerfordernis, die Schaffung von Wohnraum zur Deckung der erheblichen Wohnungsnachfrage, zu nennen, wie in Kapitel II.1 der Begründung ausführlich dargestellt wird. Zum Schutz des Außenbereiches und im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sollen mittels Nachnutzung und Nachverdichtung vorhandene Infrastrukturen (Straßen, ÖPNV, soziale Einrichtungen etc.) flächensparend und effizient genutzt werden.

Inanspruchnahme von Waldflächen

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 die knappen Flächenpotentiale der Stadt zurückzuführen; zudem handelt es sich bei dieser Fläche um eben eine solche Brachflächenentwicklung und Widernutzbarmachung im Sinne des Gesetzes. Die Potentiale der Innenentwicklung und Baulücken sind in dem Stadtteil Bedingrade darüber hinaus sehr begrenzt. Die Wohnungsnachfrage ist 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 – eine 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.

Klimaschutz

Der Umweltbericht und das für das Bauleitplanverfahren angefertigte lokalklimatische Gutachten widmen sich explizit auch dem Belang des Klimaschutzes und den klimatischen Auswirkungen des Bauvorhabens.

Mit Umsetzung des Vorhabens wird sich die Klimatopzuordnung gemäß Klimaanalyse der Stadt Essen voraussichtlich von einem „Klima innerstädtischer Grünflächen“ und „Stadtklimatop“ zu einem „Klima innerstädtischer Grünflächen“, „Stadtrand“- und „Stadtklimatop“ verändern. Die nördlichen Bereiche, die aktuell dem „Klima innerstädtischer Grünflächen“ zugeordnet sind, werden sich voraussichtlich in Richtung „Stadtrandklima“ verändern. Die geplanten Grünflächen werden den Klimatotyp „Klima innerstädtischer Grünflächen“ voraussichtlich beibehalten. In dem aktuell dem „Stadtklimatop“ zugeordneten südlichen Bereich wird sich dieser Klimatotyp voraussichtlich manifestieren.

Aufgrund des höheren Versiegelungsgrad als im Bestand ist potenziell mit einer erhöhten Anfälligkeit gegenüber Hitzebelastung zu rechnen. Mit Umsetzung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen können die negativen Effekte durch die Bebauung gemindert, aber nicht vollständig kompensiert werden.

Zu diesen Maßnahmen gehören Baumpflanzungen über die Ausgleichsverpflichtung hinaus, Begrünung von Dachflächen der Wohngebäude und Tiefgaragen, Mulden zur Wasserrückhaltung und Teilversickerung, Schaffung einer begrünten Spielplatzfläche.

Das für das Bauleitplanverfahren angefertigte lokalklimatische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich die zusätzliche Bebauung nicht negativ auf die umliegende Bestandsbebauung auswirkt. Im Bestand grenzt das Plangebiet an der Ostseite direkt an den positiv klimawirkenden Wald in der Talsohle des Pausmühlenbachs und bildet mit diesem zusammen einen Grünzug mit klimatischer Wohlfahrtswirkung. Eine klimatische Vernetzung der weiteren im Umkreis befindlichen Grünflächen besteht am ehesten mit der Sportanlage Wasserturm, jedoch nicht mit den weiteren Grünflächen, da diese relativ weit auseinander liegen und durch Baugebiete voneinander getrennt sind. Mit Umsetzung der Planung gehen etwa 1.163 m²

Freiflächen verloren. Diese haben einen Anteil von maximal 2,3 % an der lokalen Kaltluftproduktion aus dem Stiftspark. Eine potenzielle Ventilationsfunktion des Plangebiets im Bodenniveau konnte ebenfalls ausgeschlossen werden. Es ist jedoch eine Ventilation oberhalb des Dachniveaus möglich, da die Gebäude niedriger sind als die Bäume der benachbarten Wälder. Mit Umsetzung der Planung wird sich zudem die Durchlüftung im südlichen Plangebiet verbessern und im nördlichen Plangebiet, aufgrund der Neubebauung, verschlechtern. Insgesamt können an der Moosstraße für einige wenige Häuser Veränderungen einiger Klimaparameter in absoluten Zahlen nachgewiesen werden, deren Ausprägungen liegen jedoch unterhalb der jeweiligen Wahrnehmbarkeitsschwellen.

Der Klimatotyp Stadtrandklima kann hierbei als wohnklimatisch günstig bewertet werden, wohingegen der Klimatotyp Stadtklima eine erhöhte Anfälligkeit gegenüber Hitzebelastungen aufweist.

Erhebliche negative Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima sind auszuschließen. Die Planung ist in Verbindung mit den vorgesehenen Minderungsmaßnahmen als umweltverträglich zu beurteilen.

Erzeugung von Mehrverkehr in den umliegenden Straßen

Die Erschließung des Plangebietes ist verbunden mit einer Zunahme des Gesamtfahrverkehrs in der Umgebung. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde daher eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt, die den neu entstehenden Verkehr prognostiziert, die Leistungsfähigkeit umliegender Knotenpunkte prüft und die Auswirkungen auf das vorhandene Straßennetz untersucht und bewertet hat.

Hinsichtlich der Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs kommt es an keinem der untersuchten Knotenpunkte zu einer wesentlichen Verschlechterung gegenüber dem Analysefall. An allen Knotenpunkten bestehen große Kapazitätsreserven. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen kann jederzeit leistungsfähig über die Querschnitte und die Knoten abgewickelt werden. Es bestehen an den Knoten und den Querschnitten keine Defizite.

Das Gutachten hat auch die Parksituation, Gehwege, Querungshilfen, Einhaltung der Tempo 30 Zone etc. und die Situation rund um die Grundschule untersucht und teilweise Maßnahmen zur Optimierung insbesondere im Bereich der Grundschule empfohlen. Diese sind nicht ursächlich dem Planvorhaben zu zuschreiben, sondern sind durch das zuständigen Fachamt umzusetzen.

Lärmauswirkungen im Umfeld

Zur Beurteilung der Verkehrslärmerhöhung in der Umgebung des Plangebietes sind die maßgebenden Immissionsorte untersucht worden. Siehe Kapitel IX.3.3.1 im Umweltbericht.

Im Bereich der Moosstraße kommt es zu planbedingten Pegelerhöhungen von bis zu 3,1 dB und damit zu einer Zusatzbelastung oberhalb der Hörbarkeitsgrenze von 1-2 dB(A). Zwar werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete überschritten, die für Allgemeine Wohngebiete aber eingehalten. Damit werden auch die höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten.

Liegt eine abwägungsbeachtliche Pegelsteigerung durch planbedingte Zusatzverkehre vor und führt die Pegelzunahme zu einer Erreichung oder Überschreitung der

Orientierungswerte der DIN 18005, aber nicht zu einer Überschreitung der maßgeblichen Immissionsgrenzwerte des § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV für Wohngebiete, kann die Gemeinde den Betroffenen die Hinnahme dieser Werte aufgrund der für die Planung sprechenden Gründe zumuten. Die Gesamtbelastung aus Vor- und Zusatzbelastung liegt im Bereich der Moosstraße deutlich unterhalb der Schwelle der schädlichen Umwelteinwirkungen, den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV. Siehe auch nachstehende Ausführungen.

Entlang der etwas mehr belasteten Laarmannstraße ergeben sich im Plan-Fall ebenfalls Pegelerhöhungen, die zum Teil im Bereich, aber auch teilweise über der Hörbarkeitsgrenze liegen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiet werden überschritten und auch der hilfsweise zur Bewertung herangezogene Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete wird zum Nachtzeitraum um bis zu 1-2 dB überschritten.

Geringfügige planbedingte Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete, wie z.B. im Bereich der Laarmannstraße, sind unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls ohne weitere Kompensationen oder ohne weitere Schutzvorkehrungen hinzunehmen und zuzumuten. Zur Bestimmung der Zumutbarkeitsschwelle werden regelmäßig die Immissionsgrenzwerte für gemischt genutzte Gebiete nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 der 16. BImSchV herangezogen. Die 16. BImSchV mutet betroffenen Wohnnutzungen in Mischgebieten eine Belastung durch äquivalente Dauerschallpegel von 64 dB(A) tags bzw. 54 dB(A) nachts zu. Diese Gebiete dienen gleichermaßen der Unterbringung von Wohnungen und dem das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbe. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für gemischt genutzte Gebiete gewährleisten daher im Regelfall, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (noch) erfüllt sind. Diese Wertung gilt auch dann, wenn die 16. BImSchV nicht unmittelbar anwendbar ist. Werden die Immissionsgrenzwerte für gemischt genutzte Gebiete unter Berücksichtigung der planbedingten Zusatzbelastung nicht überschritten, kann die Gemeinde die Lärmschutzbelange der Betroffenen nach Maßgabe einer entsprechenden Abwägung zurückstellen. Die Planung muss durch entsprechende gewichtige Gründe gerechtfertigt sein. Siehe nachstehende Ausführungen.

Ebenfalls abwägungsrelevant sind die marginalen Lärmerhöhungen im Bereich der Frintroper Straße, da die Lärmvorbelastung ihrerseits bereits von so hoher Intensität ist, dass sie sich dem Grad der Gesundheitsgefährdung nähert oder diesen erreicht.

Eine entsprechende planbedingte Erhöhung des Verkehrslärms - auch in dem lärmkritischen Bereich oberhalb von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) - kann jedoch unter Abwägungsgesichtspunkten und unter Berücksichtigung des Einzelfalls hingenommen werden (OVG Münster, 2017, AZ 2 D 27 / 15.NE). Ursächlich für die hohe Lärmbelastung ist der Prognose-Nullfall. Die vorliegende Planung der neuen Wohnbebauung führt zu keiner relevanten höheren Lärmbelastung und weiteren Überschreitung des - vor allem - kritischen Nachtwertes.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass die Häuser im Verlauf der Frintroper Straße nur an der straßenzugewandten Fassade derart hohen Lärmbelastungen ausgesetzt sind. Die von der Straße abgewandten Fassaden sind weniger belastet. Erfahrungsgemäß kann ohne rechnerischen Nachweis davon ausgegangen werden, dass bei der abgewandten Fassade eine Minderung um mindestens 5 dB(A) gegenüber der zugewandten Fassade vorliegt; je nach Geschoss und Geometrie kann die Minderung auch höher ausfallen. Insofern ist zu erwarten, dass die Beurteilungspegel an den Rückseiten der Gebäude deutlich unter 70/60 dB(A) liegen.

Für das untersuchte Gebäude Frintroper Straße 235 ist außerdem zu berücksichtigen, dass sich bisweilen im Erdgeschoss keine Wohnnutzung befindet, sondern hier gewerbliche Nutzungen betroffen sind, die einem weniger hohen Schutzanspruch unterliegen.

Sämtliche o.g. abwägungsrelevante Lärmerhöhungen sind in die Abwägung einzustellen und werden durch nachstehende gewichtige entgegenstehende Belange gerechtfertigt.

Als gewichtiger entgegenstehender Belang ist hier vor allem das Planerfordernis, die Schaffung von Wohnraum zur Deckung der erheblichen Wohnungsnachfrage, zu nennen, wie in Kap. II.1 Anlass der Planung ausführlich dargestellt wird. Zum Schutz des Außenbereiches und im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung sollen zudem mittels Nachnutzung und Nachverdichtung vorhandene Infrastrukturen (Straßen, ÖPNV, soziale Einrichtungen etc.) flächensparend und effizient genutzt werden.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Lärmerhöhung auch nur dann eintritt, wenn es tatsächlich zu dem prognostizierten erhöhten Verkehrsaufkommen kommt. Vor dem Hintergrund des immer größeren ökologischen Bewusstseins, der Erhöhung der Kraftstoffpreise sowie der Zunahme der Attraktivität des ÖPNV ist es durchaus möglich, dass die tatsächliche Verkehrszunahme hinter der hier prognostizierten Zunahme zurückbleibt und eine erhöhte Lärmbelastung in geringerem, als dem prognostizierten Maß eintritt.

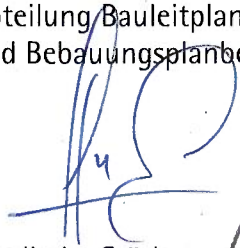
Zur Förderung der Verkehrswende beschloss der Rat der Stadt Essen 2019 die strategischen Leitlinien des Handlungskonzeptes für die Mobilität 2035 in Essen mit dem Ziel den Modal Split bis 2035 auf jeweils 25 % für MIV, ÖPNV, Fuß- und Radverkehr zu ändern und eine Neuausrichtung der Mobilität einzuleiten. Entsprechende Maßnahmen (insbesondere zum Radverkehr) werden sukzessive geplant und umgesetzt. Im Hinblick auf die Entwicklungen der letzten Jahre und aktuellen Tendenzen, ist es durchaus in Betracht zu ziehen, dass die strategischen Maßnahmenansätze zukünftig auch greifen werden und in naher Zukunft eine wahrnehmbare Veränderung in der Verkehrsnachfrage bewirken können.

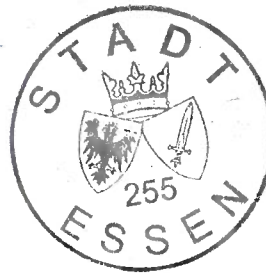
IV. Beschluss und Rechtskraft

Der Bebauungsplan Nr. 17/16 „Moosstraße / Laarmannstraße“ wurde vom Rat der Stadt Essen in seiner Sitzung am 25.09.2024 als Satzung beschlossen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Essen, Ausgabe vom 25.10.2024, tritt der Bebauungsplan Nr. 17/16 gem. § 10 BauGB in Kraft.

Abteilung Bauleitplanung
und Bebauungsplanbearbeitung


Friedhelm Stärk
Abteilungsleiter



Amt für Stadtplanung
und Bauordnung


Andreas Müller
Amtsleiter