

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 / 19 „Oberhauser Str. 156 (ehemaliges Gartencenter)“**

Stadtbezirk: IV  
Stadtteil: Frintrop

### **Begründung\* einschließlich Umweltbericht**

vom: 01.10.2024

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 bis zum 06.07.2023 gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



**STADT  
ESSEN**

## **Inhalt:**

<b>I.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>II.</b>	<b>Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>6</b>
1.	Anlass der Planung	6
2.	Entwicklungsziele	10
<b>III.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>12</b>
1.	Landesentwicklungsplan (LEP NRW)	12
2.	Regionalplan Ruhr	12
3.	Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP)	12
4.	Bebauungspläne	13
5.	Sonstige Planungen	14
<b>IV.</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>16</b>
1.	Städtebauliche Situation	16
2.	Denkmalschutz	16
3.	Verkehr	16
4.	Technische Infrastruktur	17
4.1.	Versorgung	17
4.2.	Entwässerung	17
4.3.	Freileitungen	17
5.	Soziale Infrastruktur	18
6.	Natur, Landschaft und Artenschutz	18
7.	Boden	19
8.	Wasser	19
8.1.	Grundwasser	19
8.2.	Oberflächengewässer	19
8.3.	Wasserschutzgebiete	19
8.4.	Starkregen und Überschwemmungen	20
9.	Klima	20
10.	Lufthygiene	20
11.	Bergbau	21

---

<b>12.</b>	<b>Kampfmittel</b>	<b>21</b>
<b>13.</b>	<b>Altlasten</b>	<b>21</b>
<b>14.</b>	<b>Immissionen</b>	<b>21</b>
<b>V.</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>23</b>
<b>1.</b>	<b>Vorhaben- und Erschließungsplan</b>	<b>23</b>
1.1.	Bebauungskonzept	23
1.2.	Grün- und Freiflächen	23
1.3.	Erschließung	23
1.4.	Entwässerung	24
<b>2.</b>	<b>Klima und Energie</b>	<b>25</b>
2.1.	Klimaschutz und Klimafolgenanpassung	25
2.2.	Energetische Optimierung der Planung	26
2.3.	Mobilität und Verkehr	30
2.4.	Fazit	30
<b>3.</b>	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan</b>	<b>31</b>
3.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-3 BauGB)	31
3.2.	Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)	40
3.3.	Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)	42
3.4.	Hinweise	42
<b>4.</b>	<b>Durchführungsvertrag</b>	<b>44</b>
<b>VI.</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>45</b>
<b>VII.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>46</b>
<b>1.</b>	<b>Nutzungsänderung</b>	<b>46</b>
<b>2.</b>	<b>Verkehr</b>	<b>46</b>
<b>VIII.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>48</b>
<b>1.</b>	<b>Das Vorhaben und seine Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan</b>	<b>48</b>
<b>2.</b>	<b>Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>49</b>
2.1.	Gesetze und Verordnungen	49
2.2.	Fachpläne und Programme	50
<b>3.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>50</b>
3.1.	Basisszenario	50
3.2.	Nullvariante	51
3.3.	Planfall	51
3.4.	Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	62
3.5.	Sonstige Belange des Umweltschutzes	63
3.6.	Planungsvarianten	63
3.7.	Zusammenfassende Bewertung und Abwägungsgrundsätze	64
<b>4.</b>	<b>Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung</b>	<b>64</b>

---

---

<b>5.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b>	<b>64</b>
<b>6.</b>	<b>Referenzliste</b>	<b>65</b>
<b>7.</b>	<b>Zusammenfassung des Umweltberichtes</b>	<b>65</b>
<b>IX.</b>	<b>Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte</b>	<b>69</b>
<b>X.</b>	<b>Überlagerung bisheriger rechtsverbindlicher Festsetzungen</b>	<b>72</b>
<b>XI.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>73</b>

## I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,9 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk IV, Gemarkung Frintrop, Flur 18. Es umfasst die bisherige Fläche eines Gartencenters auf den Flurstücken Nr. 169, 174, 175 und 176 an der Oberhauser Straße.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch angrenzende Weidelandflächen,
- im Osten durch den entlang des Läppkes Mühlenbach verlaufenden Grünzug und das Flurstück 48,
- im Süden durch die Grundstücksgrenze der Wohnbebauung der Oberhauser Straße 150 sowie die Oberhauser Straße,
- im Westen durch die auf Oberhauser Stadtgebiet liegende Grundstücksgrenze der Wohnbebauung Nathlandstraße 88 und 84f sowie einen Privatweg auf dem Flurstück 212.

Die Abgrenzung der räumlichen Geltungsbereiche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des zugrunde liegenden Vorhaben- und Erschließungsplans sind identisch und in der Abbildung 1 dargestellt. Der räumliche Geltungsbereich ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

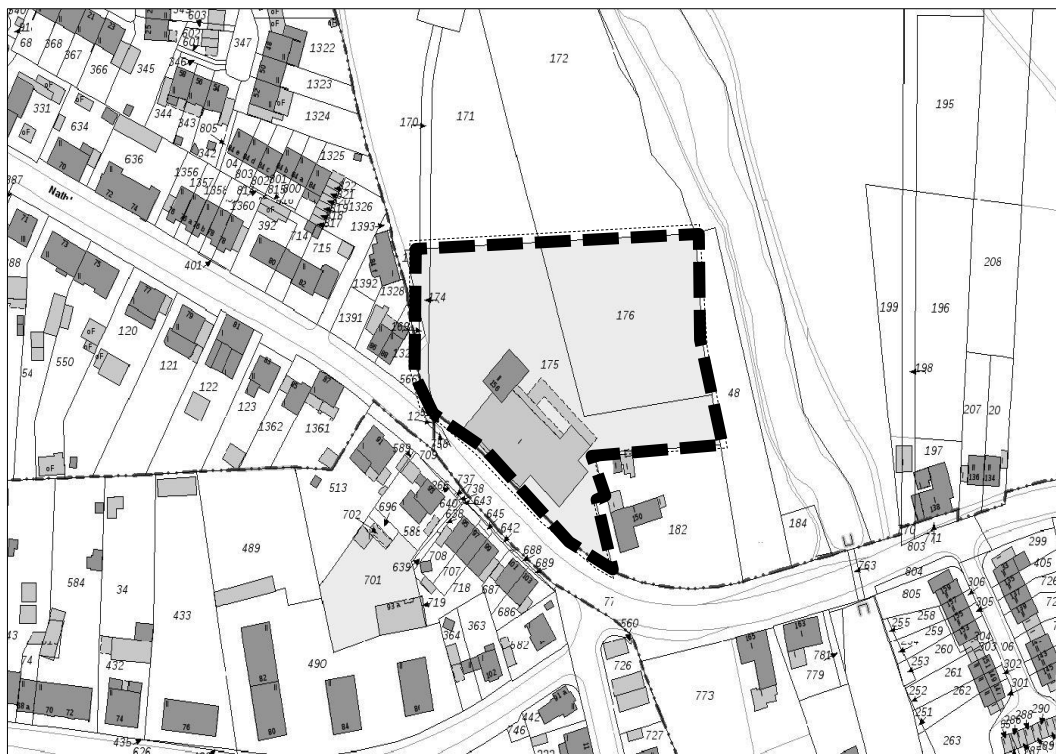


Abbildung 1: Übersichtsplan ohne Maßstab

## II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

### 1. Anlass der Planung

Hintergrund der Planung ist, dass der Standort des Gartencenters aus wirtschaftlichen Gründen aufgegeben wurde. Die Fläche ist daher für eine Wohnbauflächenentwicklung durch die damaligen Eigentümer an die Stadt Essen herangetragen worden. Die SWF-Projektbau GmbH & Co. KG, Dinslaken ist nun Eigentümer des Grundstücks und hat als Vorhabenträger einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan initiiert und einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt.

An dem ehemaligen Gartencenterstandort an der Oberhauser Straße in Essen-Frintrop plant der Vorhabenträger die Realisierung einer Wohnbebauung mit insgesamt 25 Hauseinheiten in Form einer Bebauung mit überwiegend Doppelhäusern (20 Hauseinheiten) und einer Hausgruppe (5 Hauseinheiten).

Entsprechend der überwiegenden Prägung des städtebaulichen Umfeldes wird eine Nachnutzung des ehemaligen Gartencenters durch die planungsrechtliche Entwicklung eines Wohngebietes angestrebt. Diese Umnutzung leistet einen wesentlichen Beitrag zur Stützung und Stärkung des Wohnstandortes Frintrop.

Die Stadt Essen hat zur Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Essener Stadtgebiet das Konzept „Bedarfsgerechte Flächenentwicklung“ erarbeitet. Ziel ist die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Bauflächenangebots, um attraktiven Wohnraum in der Stadt Essen zu schaffen. Das vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) am 19.11.2015 beschlossene Konzept umfasst 41 Wohnbauflächen, die in einer Prioritätenliste aufgeführt sind. Die Fläche „Oberhauser Straße 156“ ist als potenzielle Wohnbaufläche in dem o. g. Konzept enthalten.

Die Bereitstellung von Wohnbauland ist dabei nicht nur ein wichtiges Instrument der Stadt Essen, um den Wohnungsbedarf der eigenen Bevölkerung –siehe nachstehende Erläuterungen– zu decken, sondern dient auch dazu, neue Einwohner für die Stadt zu gewinnen bzw. Haushalten, die in der Stadt arbeiten, die Möglichkeit zu eröffnen, in der Stadt zu wohnen. Zudem werden die brachliegenden, ehemaligen Flächen des Gartencenters zunehmend als städtebaulicher Missstand empfunden, sodass eine zeitgemäße und architektonisch anspruchsvolle Neubebauung auch zur Verbesserung des Ortsbildes beiträgt.

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

#### **Wohnungsbedarf 2030 (InWis)**

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. 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.

#### 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. Im Gegensatz zur Prognose 2015 wurde in der Prognose von 2019 das Zuzugspotenzial durch Neubautätigkeiten nicht in die Prognose einberechnet (ca. 5.000 Personen). Vor diesem Hintergrund beträgt der Unterschied der beiden Prognosen lediglich 1.000 Einwohner und ist für die Betrachtung der Wohnungsnachfrage unerheblich.

#### 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 IV, zu dem neben Frintrop die Stadtteile Schönebeck, Bedingrade, Dellwig, Gerschede, Borbeck-Mitte, Bochold und Bergeborbeck gehören, wurde folgendes Nachfragepotential bis zum Jahr 2030 erhoben:

Eigenheim	777 WE	39 %
Mehrfamilienhaus	1.228 WE	61 %

Der größte Bedarf besteht grundsätzlich im Mehrfamilienhaussegment, aber auch die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist weiterhin erheblich. Insbesondere im Stadtbezirk IV besteht das zweithöchste Nachfragepotential an Eigenheimen im gesamten Stadtgebiet. Aus der Gegenüberstellung des Nachfragepotenzials im Einfamilienhaussegment mit den Flächenpotenzialen ergibt sich für den Stadtbezirk IV ein Defizit von 601 Einheiten. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass im Vergleich mit der früheren Wohnungsnachfrageanalyse 2020+ es sich zeigt, dass der bereits damals festgestellte Trend zu fehlenden Wohnbauflächen im Einfamilienhaussegment auch im Stadtbezirk IV weiterhin deutlich erkennbar ist.

Da der rechtskräftige einfache Bebauungsplan den Grundstücksbereich als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Fläche für die Forstwirtschaft festsetzt, ist eine Zulässigkeit des Vorhabens auf der Grundlage des § 30 BauGB nicht gegeben. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

#### **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.

#### **Exkurs Ukraine-Krieg/Wohnungsmarkt**

Der Krieg in der Ukraine und die dadurch bedingte Zuwanderung haben Folgen für den Essener Wohnungsmarkt, weil sie weitere Bedarfe auslösen. Gleichzeitig bestehen in der Quantifizierung erhebliche Unsicherheiten.

Mit zunehmendem Zeitablauf etablieren und integrieren sich Flüchtlinge auf dem Wohnungs- und Arbeitsmarkt und nehmen die Angebote der sozialen Infrastrukturen Kita und Schule in Anspruch, andererseits besteht aber auch der beobachtbare Drang zur Rückkehr in das Heimatland. Derzeit können jedoch keine Prognosen über die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt getroffen werden.

In Essen wurden mit Stand vom 30.09.2022 insgesamt 5.716 Personen mit ukrainischer Staatsbürgerschaft aus Flüchtlingsherkunftsländern erfasst. Die Nachfrage wird sich mittelfristig im mittleren Preissegment auf größere, familiengerechte Wohnungen richten, da allgemein ein guter Bildungsstatus und hohe Erwerbsbeteiligung der vorwiegend weiblichen Flüchtlinge gegeben ist.

Das Empirica Gutachten „Folgen des Russland-Ukraine-Krieges für den Wohnungsmarkt“ (Stand 14.03.2022) beschreibt verschiedene Szenarien der Zuwanderung für Essen. Im Ergebnis ergibt sich ein Wohnungsdefizit von 2.000 bis 5.000 zusätzlichen Wohneinheiten, das in die bisherige Quantifizierung des Wohnungsbedarfs nicht eingeflossen ist. Die InWIS Wohnungsnachfrageanalyse 2025+ (2018) lässt ebenfalls den durch Flüchtlinge ausgelösten Bedarf ab 2015 außen vor.

### **Wohnungsmarktbericht 2022**

Die Stadt Essen veröffentlicht regelmäßig den Wohnungsmarktbericht. Dieser Bericht stellt eine Vielzahl von Daten und Informationen zusammen, die im Zusammenhang mit dem Thema Wohnungsmarkt wichtig sind, um Tendenzen zu erkennen und alle Akteure auf die kommenden Herausforderungen am Wohnungsmarkt vorzubereiten.

Aus allen Daten und Beiträgen ist zu entnehmen, dass die Herausforderungen am Wohnungsmarkt tendenziell weiter zu genommen haben. Eine Entspannung auf dem Essener Wohnungsmarkt ist weder kurz- noch mittelfristig zu erwarten.

Wesentliche Ergebnisse des fünften Wohnungsmarktberichtes:

Auch wenn die Stadt Essen im Jahr 2021 einen leichten Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen hatte, so ist der Wohnungsbedarf weiterhin weder quantitativ noch qualitativ gedeckt.

Der ohnehin kaum vorhandene Wohnungsleerstand verringert sich im gesamten Stadtgebiet weiter. Die Quote liegt zum Ende des Jahres 2021 im Durchschnitt bei nur 1,4 Prozent. Dieser Wert ist einer von mehreren Indikatoren, der die sich weiter anspannende Situation am Wohnungsmarkt bestätigt.

Der Anteil öffentlich geförderten Wohnraums liegt aktuell bei knapp 6 Prozent des gesamten Wohnraumbestandes. Dieser ohnehin niedrige Anteil wird in den nächsten Jahren durch auslaufende Bindungen noch drastisch abnehmen: In den nächsten fünf Jahren wird sich die Anzahl der öffentlich geförderten Wohnungen um 28 Prozent reduzieren. Weitere gut 42 Prozent werden bis zum Jahr 2035 aus der Bindung fallen.

Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Wanderungsbilanz hat die Entwicklung der Haushaltstruktur Einfluss sowohl in Hinsicht auf Quantität als auch auf die nachgefragten Qualitäten des Wohnungsbedarfes. Die Nachfrage wird zusätzlich durch Faktoren wie Alter, Einkommen, Lebensstil etc. beeinflusst.

So ist seit vielen Jahren eine Zunahme der Zahl der Einpersonenhaushalte festzustellen. Ebenfalls stieg die Anzahl der Mehrpersonenhaushalte mit minderjährigen Kindern seit 2014 stetig an.

Die Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte 2018 bis 2040 zeigt auf, dass die Anzahl der privaten Haushalte von 310.600 im Jahr 2018 bis auf 323.800 im Jahr 2040 steigen wird. Dabei wird der größte Zuwachs für Haushalte mit vier und mehr Personen mit 7,2 Prozent vorausberechnet.

Der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum ist, auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, stetig steigend. Aber nicht nur die altersentsprechende Ausstattung der Wohnung spielt eine Rolle, zusätzlich erhöht sich auch durch die voranschreitende Altersarmut vor allem die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass insbesondere für Einpersonenhaushalte, größere Familien und Senioren und Seniorinnen bezahlbarer Wohnraum fehlt.

Im Vergleich zum letzten Mietspiegel aus dem Jahr 2020 ist das Mietpreisniveau der Bestandsmieten um knapp sechs Prozent gestiegen. (Mietspiegel August 2022)

Auch im Eigentumsmarkt ist weiterhin eine dynamische Preissteigerung in allen Segmenten festzustellen.

Die Rückmeldungen der am Essener Wohnungsmarkt aktiven Unternehmen verdeutlichen, dass sowohl Fachkräftemangel als auch Preissteigerungen den Wohnungsneubau besonders hemmen.

#### Baulandmobilisierungsgesetz

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 wurde in § 201a des Baugesetzbuchs (BauGB) eine Verordnungsermächtigung für die Länder eingeführt, die die zusätzliche Anwendung bestimmter Instrumente des Baugesetzbuchs ermöglicht, soweit durch Gutachten festgestellt wird, dass in den durch die Verordnung benannten Gemeinden der Wohnungsmarkt angespannt ist. Unter der Voraussetzung, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, soll den Gemeinden der Spielraum eröffnet werden, unter Ausnutzung der neuen Möglichkeiten des Baulandmobilisierungsgesetzes den Wohnungsbau zu verstärken. Die erweiterten Handlungsmöglichkeiten bezwecken, öffentliche Interessen der Daseinsvorsorge zu verfolgen, um zukunftsgerichtet den Wohnungsbau zu befördern und so die Anspannung des Wohnungsmarktes zu verringern.

In dem vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW beauftragten Gutachten (RegioKontext: Gutachten zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen, Berlin 11.11.2022) wurden die Stadt Essen sowie weitere 94 Kommunen in die Gebietskulisse des § 201a BauGB aufgenommen.

Insgesamt wurden die Wohnungsmarktdaten aller 396 NRW-Kommunen ausgewertet. Die drei verwendeten Indikatoren wurden anhand der gesetzlich vorgegebenen Kriterien (gemäß § 201a Satz 3 und 4 BauGB) entwickelt. Folgendes Indikationsset lag zu Grunde: Status der Angebotsmietpreise, Entwicklung der Angebotsmietpreise, Baulandpreise. Das Gutachten bescheinigt für die Stadt Essen einen überdurchschnittlich angespannten Wohnungsmarkt.

Die „Verordnung zur Bestimmung von Gebieten im Land Nordrhein-Westfalen mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a Satz 1 des Baugesetzbuches (BaulandmobilisierungsVO NRW)“ ist am 07.01.2023 in Kraft getreten und tritt mit Ablauf 31.Dezember 2026 außer Kraft.

## **2. Entwicklungsziele**

Wesentliches Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung von planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Realisierung einer neuen Wohnbebauung im Bereich des ehemaligen Gartencenters.

Mit der Errichtung der Wohnbebauung soll die brachliegende Gewerbefläche des ehemaligen Gartencenters einer neuen Nutzung zugeführt werden und damit ein ergänzendes Angebot an Wohnbauflächen geschaffen werden. Hiermit wird auch der weiterhin bestehenden Wohnraumnachfrage begegnet.

Die Stadt Essen verfolgt grundsätzlich das allgemein geltende Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die bereits baulich genutzte und zum Teil erschlossene Fläche am Siedlungsrand arrondiert die vorhandene Bebauungsstruktur und hat eine direkte Anbindung an die vorhandenen Infrastrukturen, sodass hier von einer nachhaltigen Stadtentwicklung gesprochen werden kann. Darüber hinaus trägt eine Entwicklung der Fläche zur Beseitigung des heute vorzufindenden städtebaulichen Missstandes –der Verfall der aufgegebenen Anlagen– bei.

Im Einzelnen werden folgende Ziele mit der Planung verfolgt:

- Umnutzung einer brachliegenden gewerblich genutzten Fläche zur Schaffung eines neuen Wohnraumangebotes für ca. 25 Hauseinheiten;
- Entwicklung einer Grünfläche zur Ergänzung und Aufwertung des angrenzenden Regionalen Grünzuges;

- Natur- und ortsnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung zum Schutz des Wasser- und Naturhaushaltes;
- Erschließung des Plangebietes über die vorhandene Oberhauser Straße und Herstellung der inneren Erschließung.

### III. Planungsrechtliche Situation

#### 1. Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW) ist am 08.02.2017 in Kraft getreten. Er wurde geändert durch die Verordnung zur Änderung des LEP NRW, die mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW am 01.05.2024 in Kraft getreten ist.

Die darin enthaltenen Ziele sind in der Bauleitplanung zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans enthält der LEP NRW in seinem zeichnerischen Teil keine Festlegungen. Nachrichtlich ist im zeichnerischen Teil des LEP NRW der Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Freiraum bzw. Grünzug zugewiesen.

#### 2. Regionalplan Ruhr

Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Ruhr (RVR) hat am 10.11.2023 den Feststellungsbeschluss zum Regionalplan Ruhr gefasst, der mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW am 28.02.2024 in Kraft getreten ist.

Im Regionalplan Ruhr (RP Ruhr) liegt der Planbereich im Übergangsbereich zwischen einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und einem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich, der mit den Freiraumfunktionen Regionaler Grünzug und Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung überlagert ist. Die Regionalplanungsbehörde des RVR hat im Rahmen des Verfahrens zur parallelen GFNP-Änderung 54 E Oberhauser Straße (ehem. Gartencenter) bestätigt, dass die geplante GFNP-Änderung auf Grund der Bereichsunschärfe des Regionalplans Ruhr im Einklang mit den Zielen der Raumordnung steht.

#### 3. Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP)

Der Gemeinsame Flächennutzungsplan (GFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr stellt für den gesamten Geltungsbereich „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

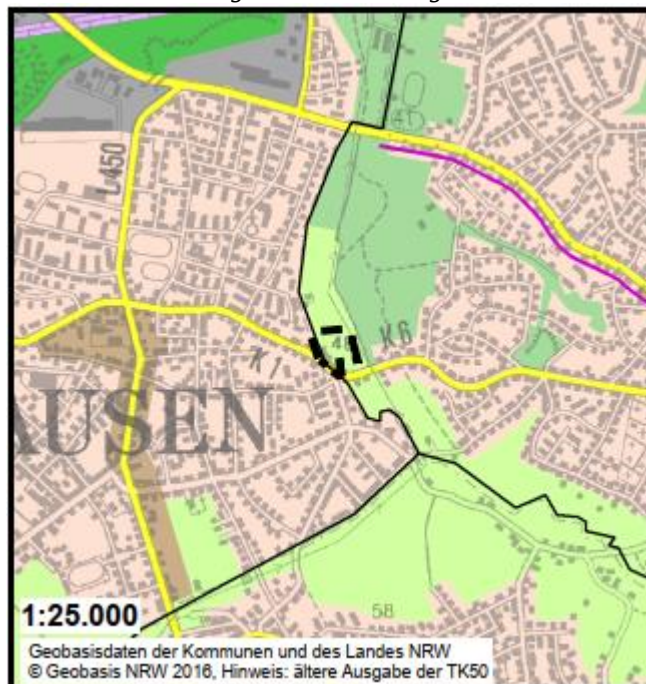


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen GFNP

Da sich die geplante Festsetzung des Bebauungsplanes eines Reinen Wohngebietes nicht aus den Darstellungen des GFNP entwickeln lies, musste der GFNP entsprechend geändert werden. Parallel zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurde daher das Verfahren zur GFNP-Änderung 54 E mit der Zielsetzung der Darstellung einer Wohnbaufläche durchgeführt. Nach der Genehmigung des GFNP gilt der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem GFNP entwickelt.

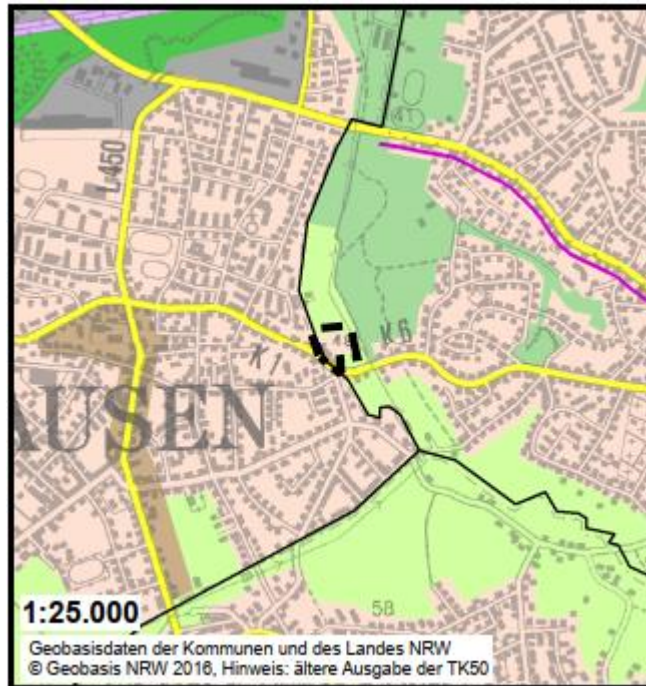


Abbildung 3: Ausschnitt aus der 54. Änderung des GFNP

#### 4. **Bebauungspläne**

Für den Bereich des Vorhabens besteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan S14 Gr.II Nr.54a-e: „Im Nierfeld, Lebborg, Hexberg“ des Siedlungsverbands Ruhrkohlenbezirk aus dem Jahr 1969 verbindliches Planungsrecht. Der Bebauungsplan setzt den Grundstücksbereich als Fläche für Landwirtschaft im östlichen Bereich bzw. Fläche für die Forstwirtschaft im westlichen Teil fest. Zusätzlich enthält der Bebauungsplan die Verbandsgrünfläche Essen Nr. 8 als vermerkte Darstellung.

Bei dem rechtskräftigen Bebauungsplan handelt es sich aufgrund der fehlenden Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen um einen einfachen Bebauungsplan. Da die vorhandenen Festsetzungen der angestrebten Entwicklung einer ergänzenden Wohnbebauung entgegenstehen, ist zur Realisierung der planungsrechtlichen Zulässigkeit die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

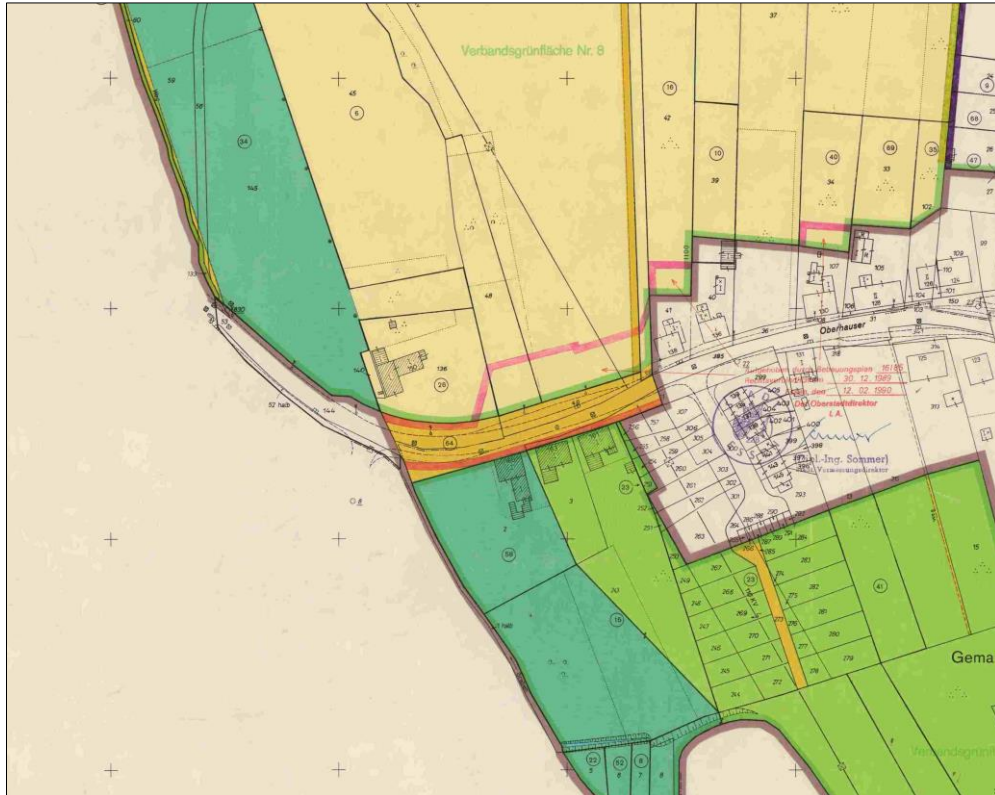


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan S14 Gr.II Nr.54a-e: „Im Nierfeld, Leberg, Hexberg“

## 5. Sonstige Planungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes der Stadt Essen vom 06.04.1992, jedoch außerhalb einer Schutzfestsetzung. Die Entwicklungsziele und die Abgrenzungen der einzelnen Entwicklungsräume sind in der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes dargestellt. Gemäß § 33 Abs. 1 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) sollen die dargestellten Entwicklungsziele bei allen behördlichen Maßnahmen im Rahmen der dafür geltenden gesetzlichen Vorschriften berücksichtigt werden.

Für den Planbereich und das Umfeld ist im Landschaftsplan das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung“ dargestellt. Der Planbereich ist Bestandteil des Entwicklungsraumes Nr. 2.1, für den die Anreicherung des Raums mit Lebensstätten zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts vorgesehen ist.

Als Leitfunktion ist hier die Landwirtschaftliche Produktion zu nennen. Weitere wichtige Raumfunktionen liegen in der Klimaverbesserung und der Grundwasserneubildung. Die Erholung und die Filterung von Sickerwässern und Pufferung von Schadstoffen im Boden werden als weitergehende Funktionen mit geringerer Bedeutung oder nur kleinräumiger Ausbildung aufgeführt. Zu verbessern sind die Funktionen für den Arten- und Biotopschutz sowie für die Erholung.

Gemäß § 20 Absatz 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) NRW tritt die widersprechende Darstellung des Landschaftsplans nach der Änderung des GFNP mit Inkrafttreten des parallelaufenden Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren zum GFNP nicht widersprochen hat. Dieser Widerspruch ist nicht erfolgt, sodass mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans die widersprechende Darstellung des Landschaftsplans außer Kraft tritt.

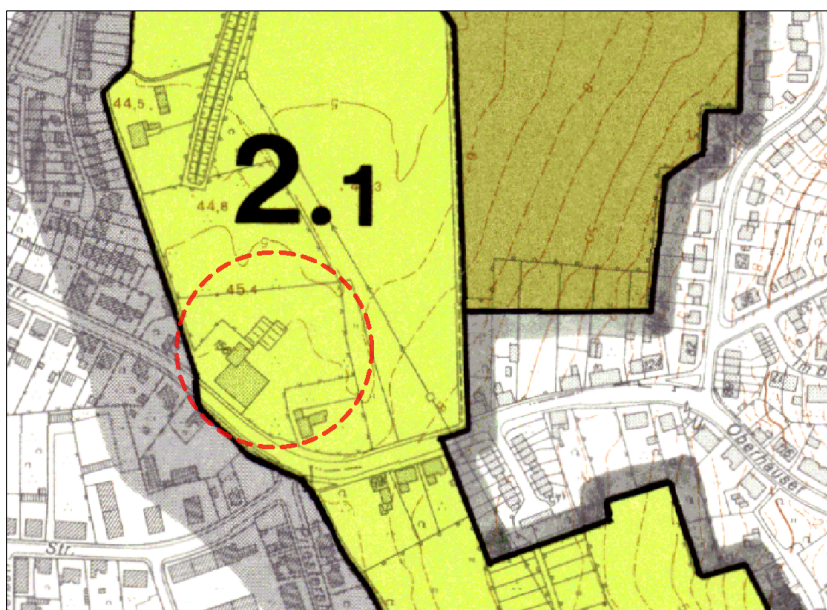


Abbildung 5: Entwicklungskarte des Landschaftsplans



Abbildung 6: Festsetzungskarte des Landschaftsplans

## **IV. Bestandsbeschreibung**

### **1. Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet in Essen-Frintrop liegt unmittelbar an der Grenze zur Stadt Oberhausen innerhalb des Regionalen Grünzugs am renaturierten Läppkes Mühlenbach. Es umfasst die ehemaligen, gewerblich genutzten Flächen eines Gartencenters mit Gebäuden, Gewächshäusern und entsprechenden Nebenanlagen. Die Zulässigkeit der Nutzung als Verkaufsanlage mit Bürogebäuden (Gartencenter) wurde 1972 auf der Grundlage des § 30 Abs. 3 BauGB (Einfacher B-Plan) sowie nach § 35 Abs. 2 BauGB beurteilt. Die dafür notwendigen Befreiungen (B-Plan, Landschaftsschutz) wurden erteilt. Der Betrieb wurde im Jahr 2015 aufgegeben.

Derzeit sind ca. 50 % der Grundstücksflächen durch Gebäude, Parkplätze, Wege und Hofflächen versiegelt. Im hinteren, nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Gewächshäuser und angelegte Pflanzbeete. In den Randbereichen ist eine Abpflanzung durch Bäume und Sträucher vorhanden.

Die Siedlungsstruktur im Umfeld ist relativ homogen durch eine Wohnbebauung, bestehend aus Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften, geprägt. Die Wohngebäude weisen I-II Vollgeschosse, z.T. mit ausgebautem Dachgeschoss, auf.

Im unmittelbaren Anschluss an das Plangebiet grenzt die große Grün- und Waldfläche entlang des Läppkes Mühlenbach an, die durch Fuß- und Radwege erschlossen ist. Das nördlich gelegene Grundstück wird als Weideland genutzt.

Das Plangebiet weist überwiegend geringe Höhendifferenzen mit einer Höhenlage zwischen 46 und 47 m über Normalhöhennull auf; lediglich im äußersten östlichen Bereich fällt es bis auf ca. 45 m ab.

### **2. Denkmalschutz**

Im Plangebiet und in seiner direkten Nachbarschaft befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine offensichtlichen Konflikte mit den Belangen der Denkmalpflege zu erkennen.

In dem Bebauungsplan wird auf die Pflichten gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW hingewiesen.

### **3. Verkehr**

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet wird unmittelbar über die aus westlicher Richtung kommende Nathlandstraße und der in östlicher Richtung verlaufenden Oberhauser Straße erschlossen. Über diese Straßen ist sowohl das Nebenzentrum Essen-Frintrop als auch die sog. Neue-Mitte Oberhausen (Einkaufszentrum Centro) gut erreichbar.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In einer Entfernung von ca. 100 m befindet sich die Haltestelle „Priestershof“ der Buslinie 143. Über diese Linie des Öffentlichen Personennahverkehrs ist eine Anbindung an die

Stadtteilzentren Essen-Borbeck und Frintrop (und damit an das übrige Stadtgebiet von Essen) und Oberhausen sichergestellt.

Fußgänger und Radverkehr

Das Plangebiet wird über die vorhandenen straßenbegleitenden Gehwege der umliegenden Straßen an die anschließenden Siedlungsgebiete angebunden. Auf Grund des bestehenden Wegenetzes in dem angrenzenden Grünzug ist das Plangebiet auch gut für Fußgänger und Radfahrer erreichbar.

#### **4. Technische Infrastruktur**

Zur Sicherung der Erschließung sind für das Plangebiet Anschlussmöglichkeiten an die technische Infrastruktur zu prüfen. Hierbei ist einerseits auf Versorgungsleitungen und andererseits auf die Entwässerung einzugehen.

##### **4.1. Versorgung**

Die umliegenden Leitungsstrukturen weisen ausreichende Kapazitäten zur Trink- und Löschwasserversorgung (Grundschutz) auf. Das Plangebiet ist über die angrenzende Nathlandstraße bzw. Oberhauser Straße an das Netz der öffentlichen Versorgungsanlagen (Erdgas, Elektrizität und Telekommunikation) angeschlossen. Die öffentliche Versorgung endet vor dem Bebauungsplangebiet, sodass Maßnahmen zur Netzerweiterung in der Oberhauser Straße einzuplanen sind.

##### **4.2. Entwässerung**

Da zumindest Teile des Plangebietes erstmalig an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist im Planverfahren der § 44 Landeswassergesetz (LWG) anzuwenden. Eine Ausnahme von der ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung ist damit nur möglich, wenn eine sinnvolle getrennte, ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung nachweislich nicht gegeben ist.

Für das Entwicklungsgrundstück wurden im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens hydrogeologische Untersuchungen durchgeführt (Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerungsfähigkeit, Dipl.-Ing. Veronika Steinberg, Grefrath, 17.12.2020). Nach dieser Prüfung stehen einer Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers aufgrund nicht ausreichender Durchlässigkeitsbeiwerte wasserwirtschaftliche Belange entgegen.

Dagegen steht mit dem östlich des Plangebietes verlaufenden Läppkes Mühlenbach ein Gewässer zur Verfügung, in das eine ortsnahe Einleitung möglich ist. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt derzeit über eine direkte Einleitung in den vorhandenen, parallel zum Läppkes Mühlenbach verlaufenden Mischwasserkanal der Emschergenossenschaft. Dieser quert das Plangebiet im westlichen Teilbereich von Süden nach Norden. Für die Leitungstrasse sind eigene Flurstücke gebildet worden (169 und 174), für die eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit grundbuchrechtlich gesichert ist. Die Dienstbarkeit zugunsten der Emschergenossenschaft sichert das Recht, in den belasteten Grundstücken den geschlossenen Kanal des Läppkes Mühlenbach zu haben, zu halten und alle Arbeiten daran ausführen zu lassen. Der jeweilige Eigentümer der belasteten Grundstücke hat sich aller Handlungen zu enthalten, die die Emschergenossenschaft in der Ausübung ihres Rechts hindern oder stören können. Insbesondere ist das Grundstück von jeder Bebauung hoch- und tiefbaulicher Art und von der Bepflanzung mit Bäumen freizuhalten.

##### **4.3. Freileitungen**

Östlich des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verläuft eine Hauptversorgungsleitung (110 kV - Hochspannungsfreileitung) der Westnetz GmbH.

Sämtliche Maßnahmen innerhalb des dargestellten Schutzstreifens (25,0 m beidseits des Leitungsverlaufes) sind mit der Westnetz GmbH, Florianstraße 15-21, 44139 Dortmund, abzustimmen. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine baulichen Anlagen und nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 10,0 m erreichen.

Der Leitungsverlauf mit den Schutzstreifen wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Da die geplante Bebauung weit außerhalb des Schutzstreifens liegt, ist davon auszugehen, dass es zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen in Verbindung mit der Hauptversorgungsleitung kommen kann. Eine weitere immissionsschutzrechtliche Betrachtung der Hauptversorgungsleitung ist daher nicht notwendig.

## **5. Soziale Infrastruktur**

Im Ortsteil Frintrop und auf benachbartem Oberhausener Stadtgebiet finden sich verschiedene Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. In 1-1,5 km Entfernung befinden sich verschiedene Kindergärten sowie eine Grundschule an der Frintroper Straße. Der Bedarf an Kindergärten in Frintrop ist zurzeit gedeckt. Würde jedoch ein Kindergarten-Bedarf durch Schließung von Bestands-Kindergärten entstehen, ist das Plangebiet zu weit außerhalb und würde keine Alternative für einen Kindergartenstandort darstellen.

Auf Oberhausener Stadtgebiet liegen sowohl Kindergarten als auch Grundschule in 500-800 m fußläufiger Erreichbarkeit. Weiterführende Schulen finden sich insbesondere im ca. 4 km entfernten Stadtteil Borbeck und in etwa 2 km Entfernung auf Oberhausener Stadtgebiet.

Das C-Zentrum Frintrop mit Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf liegt in einer Entfernung von ca. 1,5 km am Verlauf der Frintroper Straße. Weitere Versorgungseinrichtungen (insbesondere mehrere Discounter) befinden sich an der Mellinghofer Straße auf Oberhausener Stadtgebiet, die ca. 600 m entfernt ist. Insgesamt ist eine gute Nahversorgung sichergestellt.

## **6. Natur, Landschaft und Artenschutz**

Der Planbereich stellt sich als intensiv genutzte Fläche dar, die zu einem großen Teil versiegelt ist. In den Randbereichen des Grundstückes befinden sich zum Teil größere Einzelbäume und unversiegelte Flächen. Im zentralen Bereich sind noch einige Ziergehölze vorhanden, die im Zuge des Gartencenterbetriebes gepflanzt worden sind. Das Umfeld ist in Richtung Norden und Osten durch Weidelandflächen und den Regionalen Grünzug entlang des Läppkes Mühlenbach landschaftlich geprägt.

Für die Ermittlung der ökologischen Eingriffe wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Außerdem sind gemäß der Anpassung des deutschen Artenschutzes an die europäischen Vorgaben die Belange des Artenschutzes schon im Bebauungsplanverfahren zu beachten. Die Artenschutzvorprüfung liegt als Bestandteil des Fachbeitrages vor (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 10 / 19 „Oberhauser Straße 156“ (ehem. Gartencenter) der Stadt Essen, umweltbüro essen, Essen, April 2023).

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

## 7. Boden

Zur Ermittlung der Beschaffenheit des Untergrunds im Hinblick auf eine Eignung zur Niederschlagswasserversickerung wurde ein hydrogeologisches Gutachten (Dipl.-Geol. Veronika Steinberg, 17.12.2020) erstellt.

Im Zuge des Gutachtens wurden auf dem Grundstück drei Rammkernbohrungen (RKB 1 bis RKB 3) mit Endteufen von 3,0 m und 3,5 m sowie zwei Versickerungsversuche durchgeführt. Die Bohrungen erschlossen Auffüllungen, die überwiegend auf die Nutzung als Gartencenter zurückzuführen sind. Der gewachsene Boden besteht bis rund 1,2 m unter Geländeoberkante aus Schluff. Zur Tiefe folgen schluffige Feinsande. Ab rund 2,5 m unter Geländeoberkante wurden Sande und kiesige Sande erbohrt, die teilweise auch bindige Einschaltungen aufweisen. Die gewachsenen Böden sind durch erhöhte Eisen- und Mangangehalte rotbraun bzw. rostbraun verfärbt.

Die im Tiefenbereich von 2,5 - 3,0 m in den Sanden sowie kiesigen Sanden durchgeführten Versickerungsversuche ergaben einen mittleren kf-Wert von  $1,2 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ . Bei der RKB 3 konnte im Tiefenbereich von 3,0 - 3,5 m kein Versickerungsversuch durchgeführt werden, da bereits beim Vorwässern keine signifikante Versickerung erkennbar war. Der gemäß DWA-A 138 anzusetzende Bemessungs-kf-Wert von  $2,4 \times 10^{-6} \text{ m/s}$  liegt nur knapp oberhalb des kf-Werts von  $1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ , der eine dauerhafte Versickerung von unbelastetem Regenwasser ermöglicht.

Aus gutachterlicher Sicht sollte keine Versickerung in den sandigen und sandig-kiesigen Sedimenten erfolgen, da durch die bindigen Einschaltungen die vertikale Versickerung eingeschränkt ist. Darüber hinaus muss davon ausgegangen werden, dass die Verkittung der Sedimente aufgrund der erhöhten Eisen- und Mangangehalte, bei einer Versickerung von sauerstoffreichem Regenwasser durch weitere Oxidationsprozesse weiter zunimmt und die Durchlässigkeit mittel- bis langfristig unter einem kf-Wert von  $1,0 \times 10^{-6} \text{ m/s}$  liegt.

Daher wird empfohlen, alternativ eine Einleitung in den städtischen Kanal oder den unmittelbar östlich des Grundstücks verlaufenden Läppkes Mühlenbach vorzusehen.

## 8. Wasser

### 8.1. Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich auf dem Grundwasserkörper „Münsterländer Oberkreide / südliches Emscher-Gebiet“ mit sehr geringer bis geringer Durchlässigkeit und wenig Ergiebigkeit. Der Grundwasserflurabstand beträgt  $> 2,5 \text{ m}$  und bewegt sich zwischen ca. 43,5 über NHN im Süden und 42,5 m über NHN im Norden.

Grundwassermessstellen sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden, allerdings grenzt unmittelbar östlich eine Grundwassermessstelle der Emschergenossenschaft an.

### 8.2. Oberflächengewässer

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer; es liegt aber in unmittelbarer Nähe zum renaturierten Läppkes Mühlenbach.

### 8.3. Wasserschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt nicht in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Dementsprechend ergeben sich keine Anforderungen an die geplante Bebauung.

#### 8.4. Starkregen und Überschwemmungen

Aufgrund der vorhandenen Höhenlage können Teile des Plangebietes (insbesondere der heutige Parkplatz des ehemaligen Gartencenters) bei Starkregenereignissen durch abfließendes Oberflächenwasser um mehr als 25 cm eingestaut werden (vgl. Starkregenkarte der Stadt Essen). Im Rahmen der Entwässerungsplanung ist eine hinreichende Oberflächenentwässerung zu beachten. Im Rahmen der Umsetzung ist das Gelände zudem entsprechend zu modellieren.

Ausweislich der Hochwasserrisikokarte besteht für das Plangebiet keine Beeinträchtigung durch ein erhöhtes Risiko von Hochwasserereignissen. Aufgrund der topografischen Situation würden vom Lämpkes Mühlenbach ausgehende Überschwemmungsereignisse die ausgedehnten, nördlich anschließenden Freiflächen betreffen. Eine Überflutung des Plangebietes ist daher unwahrscheinlich; es liegt auch nicht in einem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

### 9. Klima

Zur Beurteilung der stadtklimatischen Situation in Essen liegt den Fachbehörden sowie der Politik und der Öffentlichkeit die Klimaanalyse Stadt Essen aus dem Jahr 2022 vor. Auf der Grundlage der stadtklimatischen Analyse wurden Planungshinweise verortet, die vor dem Hintergrund der prognostizierten klimatischen Veränderungen eine klimawandelgerechte Stadtentwicklung gewährleisten sollen.

Die Klimaanalysekarte stellt eine flächenhafte Bewertung klimatischer und lufthygienischer Verhältnisse im Stadtgebiet von Essen dar. Sie vereinigt hierbei komplexe Struktur-, Beziehungs- und Funktionszusammenhänge in einem Kartenwerk.

Das Plangebiet ist laut Klimaanalyse 2022 dem Klimatop Gewerbeklima zuzuordnen. Gewerbeklimatope zeichnen sich durch einen hohen Versiegelungsgrad in Kombination mit einem geringen Grünflächenanteil aus. Allerdings ist aufgrund der Nutzung als Gartencenter mit entsprechenden Grünstrukturen die nächtliche Wärmebelastung sowie das tagsüber auftretende erhöhte Belastungspotenzial durch Hitzestress nicht so stark ausgeprägt wie in klassischen Gewerbegebieten.

Die Freiflächen im Nordosten des Plangebiets weisen eine mittlere Kaltluftproduktionsrate auf und sind Teil eines von Süd nach Nord verlaufenden Kaltluftvolumenstroms.

Die Karte der Planungshinweise weist das Plangebiet dem Lastraum der Gewerbe- und Industrieflächen zu. Gleichzeitig ist das Plangebiet in Bezug auf die gesamtstädtische Grünzugvernetzung von Bedeutung. Innerhalb der ausgewiesenen Bereiche zur Grünvernetzung sind zum Teil Gewerbegebiete angesiedelt, die durch intensive Dach- und Fassadenbegrünungen sowie die Begrünung von Lagerflächen und Parkplätzen eingebunden werden sollten.

Eine Luftleitungsfunktion im engeren Sinne kommt dem Plangebiet nicht zu, jedoch ist in Teilen von einer Kaltluftströmung über das benachbarte Bachtal hinweg auszugehen. Eine wesentliche Leistung zur Luftregeneration ist wegen des Fehlens entsprechender Emittenten und der heute bereits versiegelten Flächen auszuschließen.

### 10. Lufthygiene

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet – Teilplan West – Planergänzung Stadt Essen 2023 und innerhalb der ausgewiesenen Umweltzone Ruhrgebiet – Stufe 3.

Grenzwertüberschreitungen Kfz-bedingter Luftschadstoffbelastungen (Stickstoffdioxid – NO<sub>2</sub> und Feinstaub –PM 10) sind nicht bekannt. Es ist anzunehmen, dass die Schadstoffbelastung weitestgehend der in der Region üblichen Hintergrundbelastung entspricht.

#### **11. Bergbau**

Innerhalb des Plangebietes hat in der Vergangenheit kein oberflächennaher Bergbau stattgefunden.

#### **12. Kampfmittel**

Die Luftbilddauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdiensts bei der Bezirksregierung Düsseldorf ergab, dass Luftbilder und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe liefern. Eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel wird empfohlen. Zur Beauftragung der Überprüfung ist ein Antrag auf Kampfmitteluntersuchung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu stellen.

Sofern es nach dem Jahr 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau des Jahres 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf durchzuführen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten.

Die Ausführungen bzw. Empfehlungen des Kampfmittelbeseitigungsdiensts bei der Bezirksregierung Düsseldorf sind gem. § 14 Abs. 1 Ordnungsbehördengesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (OBG NRW) zwingend zu beachten und umzusetzen. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden.

#### **13. Altlasten**

Der Planbereich ist nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten erfasst. Allerdings wird das Bebauungsplangebiet auf Grund der früheren gewerblichen Nutzung (Gartencenter) als „Verdachtsfläche auf schädliche Bodenveränderungen“ eingestuft und im Bebauungsplan ist hierzu ein entsprechender Hinweis aufgenommen (siehe hierzu auch Punkt V.).

#### **14. Immissionen**

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehrslärm der umliegenden Verkehrsstraßen (Nathlandstraße, Oberhauser Straße, Priesterhof) ein. Zur Prüfung möglicher Auswirkungen der potentiell auf die geplante Nutzung einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sowie Verkehrslärmerhöhungen im Umfeld des Plangebietes, bedingt durch zusätzlich erzeugte Verkehre, wurde ein schalltechnisches Gutachten (Lärmgutachten Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Oberhauser Straße 156 (Ehemaliges Gartencenter)“ in Essen, Ingenieurbüro Stöcker, Haltern am See, 29.07.2021) erarbeitet.

Dabei wurde für die geplante Bebauung des neuen Wohnquartiers ermittelt, ob die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für die angestrebte Nutzung überschritten werden und im Falle der Überschreitung geprüft, durch welche Maßnahmen des aktiven Schallschutzes (z.B. Lärmschutzwand), Maßnahmen der architektonischen

Selbsthilfe (lärmschützende Grundrisse) oder Maßnahmen des passiven Schallschutzes (Schallschutz am Gebäude) ein Ausgleich herzustellen wäre.

Ebenso war zu prüfen, ob sich durch die verkehrliche Entwicklung des neuen Wohnquartiers Beeinträchtigungen außerhalb des Geltungsbereiches ergeben (z. B. Beeinträchtigungen durch Erhöhungen des Verkehrslärms entlang der Zufahrtsstraßen (sog. Fernwirkung)).

Aufgrund des erforderlichen Straßenneubaus (Erschließungsstraßen) wurde geprüft, inwieweit der Straßenneubau sich auf die Bestandsbebauung auswirkt und ob der Ausbau ein erheblicher baulicher Eingriff ist und eine wesentliche Änderung einer öffentlichen Straße im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) darstellt. Hierzu wurden im Rahmen der Lärmberechnungen an bestehenden Gebäuden im Einwirkungsbereich der Planstraße Beurteilungspegel errechnet und den entsprechenden Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV gegenübergestellt.

Nähere Aussagen bezüglich Verkehrslärmimmissionen sind den Kapiteln V. Planinhalte und VIII. Umweltbericht zu entnehmen.

## V. Planinhalt

### 1. Vorhaben- und Erschließungsplan

#### 1.1. Bauungskonzept

Der Vorhabenträger strebt im Plangebiet die Schaffung neuer Wohnbauflächen durch Errichtung von zehn Doppelhäusern und einer Hausgruppe mit fünf Hauseinheiten an. Da im Plangebiet ausschließlich Einfamilienhäuser geplant sind, kommt die Verpflichtung zur Umsetzung eines bedarfsgerechten Anteils an öffentlich geförderten Wohnungsbau nicht zum Tragen.

Die Planung sieht vor, die aus 5 Hauseinheiten bestehende Hausgruppe an der Oberhauser Straße zu platzieren. Im rückwärtigen Grundstücksteil sind ausschließlich Doppelhäuser vorgesehen, die zum überwiegenden Teil um eine neue Erschließungsstraße herum gruppiert werden. Es ist beabsichtigt, die Bebauung mit jeweils zwei Vollgeschossen umzusetzen. Die Doppelhäuser sind mit zwei Geschossen und einem Dachgeschoss, welches aber kein Vollgeschoss ist, geplant. Die Hausgruppe ist mit einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss als Vollgeschoss vorgesehen.

Gemäß derzeitigem Planungsstand sollen die Doppelhäuser mit einem Zeltdach und die Hausgruppe mit einem Satteldach ausgebildet werden.

#### 1.2. Grün- und Freiflächen

Am östlichen Plangebietsrand ist die Schaffung einer privaten Grünfläche beabsichtigt. Im Übergangsbereich zum Regionalen Grünzug im östlichen Vorhabengebiet soll eine intensivere Bepflanzung erfolgen, die die ökologische Funktion des Grünzuges stärkt und diesen optisch aufweitet.

Neben den zu schaffenden privaten Gartenbereichen wird die Freifächensituation maßgeblich von der ca. 1.350 qm großen, privaten Grünfläche im östlichen Planbereich bestimmt. Diese Grünfläche dient zum einen der Versickerung / Rückhaltung eines Teils des auf den Privatgrundstücken anfallenden Niederschlagswassers, zum anderen sichert sie einen verträglichen Übergang zwischen den Baugrundstücken und dem anschließenden Freiraum längs des Läppkes Mühlenbach.

Des Weiteren ist südlich der Wendeanlage eine private Grünfläche in einer Größe von ca. 150 qm vorgesehen, die in Ergänzung zur verkehrsberuhigt ausgestalteten Straßenfläche als Aufenthalts- und Kommunikationsort ausgestaltet werden soll und auch einen Spielbereich für Kleinkinder aufnehmen kann.

Im Vergleich zur heutigen Situation wird nach Realisierung des Vorhabens der Anteil an unversiegelten Flächen erhöht.

#### 1.3. Erschließung

Das Wohngebiet soll von der Oberhauser Straße, ca. in Höhe zwischen Hausnummer 91 -93 im Bereich der heutigen Zufahrt zum Gartencenter mit einer Sticherschließung erschlossen werden. Die geplante Verkehrsfläche soll eine Breite von mindestens 6,5 m aufweisen und in einer Wendeanlage münden, die neben der verkehrlichen Funktion entsprechend als Quartiersmitte gestaltet werden soll.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die Bewohner werden auf den jeweiligen Grundstücken und für die Besucher im Bereich der geplanten Erschließung in

ausreichender Anzahl vorgesehen. Auf den jeweiligen Grundstücken können direkt am Gebäude jeweils zwei Stellplätze in Form einer Garage / Carport und einem vorgelagerten Stellplatz vorgesehen werden. Für die Hausgruppe an der Oberhauser Straße wird eine rückwärtig zum Gebäude befindliche Garagenanlage geplant, die über die Planstraße angefahren werden kann. Eine Zufahrt von der Oberhauser Straße ist nicht vorgesehen.

Innerhalb der geplanten Verkehrsfläche werden acht Parkplätze für Besucher untergebracht, sodass im Durchschnitt je drei Hauseinheiten ein öffentlicher Parkplatz zur Verfügung gestellt werden kann.

#### 1.4. Entwässerung

Die zukünftige Entwässerung des Plangebietes muss aus Kapazitätsgründen und gemäß gültigen wasserrechtlichen Vorschriften im Trennverfahren erfolgen. Zu diesem Zweck wurde eine entwässerungstechnische Erschließungsplanung erstellt, abgestimmt und den Planunterlagen beigelegt (Erschließungsplanung Erläuterungen, atelier stad & haus Ges. für Ingenieur- und Straßenplanung mbH, Essen, März 2023). Innerhalb des Plangebietes wird jeweils ein separates Regenwasser- und Schmutzwasserkanalnetz erstellt, das weitgehend den geplanten Erschließungsstraßen sowie der bestehenden Topographie folgt.

##### Schmutzwasserableitung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird einem neu zu erstellenden Schmutzwasserkanal zugeführt, der größtenteils innerhalb der zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen verläuft. Das Schmutzwasser wird anschließend in die vorhandene Mischwasserkanalisation DN 1300 der Emschergenossenschaft in der Oberhauser Straße mit Anschluss an den unterirdischen Hauptsammler parallel des Läppkes Mühlenbach eingeleitet, der entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft.

##### Niederschlagswasserableitung

Gemäß § 44 LWG NRW ist es vorgeschrieben, dass für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut oder befestigt werden, das Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten ist, soweit das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dabei sind der Schutz von Sachgütern, die vorhandene oder geplante entwässerungstechnische Ausstattung (Misch- und Trennsystem) und die Verhältnismäßigkeit der Versickerungsmaßnahme zu berücksichtigen. Zumindest Teilflächen des Plangebietes fallen unter die Anwendungspflicht des § 44 LWG NRW.

Möglichkeiten einer Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung sind im Plangebiet aufgrund der örtlichen Verhältnisse (fehlende Durchlässigkeit der Böden) nicht gegeben. Um dem § 44 LWG gerecht zu werden, wird das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen sowie der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen im Plangebiet zum überwiegenden Teil dem östlich angrenzenden Läppkes Mühlenbach zugeführt. Dazu wird ein Regenwasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche sowie in privaten Flächen verlegt. Dieser zweigt im nordöstlichen Bereich der Verkehrsfläche in Richtung Norden ab und wird parallel zur Plangebietsgrenze bis zum Läppkes Mühlenbach (Grundstück der Emschergenossenschaft) geführt. Die notwendige Querung eines Fremdgrundstückes wurde durch den Vorhabenträger bereits gesichert. Vor Satzungsbeschluss wurde eine entsprechende Baulasteingetragen, die das Leitungsrecht auch öffentlich-rechtlich absichert. Für die öffentlichen Entwässerungsanlagen ist darüber hinaus eine grundbuchliche Sicherung erfolgt.

Das Niederschlagswasser der Privatgrundstücke entlang der festgesetzten privaten Grünfläche am Ostrand des Baugebietes wird dagegen über Leitungen auf den jeweiligen Grundstücken einer gemeinschaftlichen Versickerungsmulde zugeführt, die innerhalb der Grünfläche angelegt wird. Es ist davon auszugehen, dass trotz der nicht optimalen Bodenverhältnisse in dieser Mulde aufgrund ihrer Großflächigkeit das üblicherweise anfallende

Niederschlagswasser in den Untergrund versickert. Zusätzlich wird im nördlichen Bereich ein Notüberlauf vorgesehen, von dem das Wasser aus der Mulde nach Einleitung in den Regenwasserkanal dem Lämpkes Mühlenbach zugeführt werden kann. Der Anschluss der privaten Mulde an den zukünftigen öffentlichen Regenwasserkanal ist separat zu beantragen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Lämpkes Mühlenbach ist bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen; zudem ist die Ausbildung des Einleitungsbereiches mit dem zukünftigen Betreiber (Stadtwerke Essen) und der Emshergenossenschaft abzustimmen.

## **2. Klima und Energie**

Gemäß der Abwägungsdirektive des § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB sind der „Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern“. Die Belange des Umweltschutzes werden in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und ergänzend § 1a BauGB aufgeführt. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll 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 werden 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. Klimaschutz und Klimafolgenanpassung**

Die kommunale Daseinsvorsorge ist grundsätzlich in verschiedenen Bereichen durch den Klimawandel betroffen. So ergeben sich konkrete gesetzliche Handlungspflichten zur Anpassung an den Klimawandel insbesondere aus Gesichtspunkten der Gefahrenabwehr und der Sicherstellung des Wohls der Allgemeinheit sowie verfassungsrechtlich geschützter Rechtsgüter wie Leben, Gesundheit, Eigentum.

Kernelemente der Gesamtstrategie Klimaanpassung der Stadt Essen sind die Klimaanalyse 2022 sowie das Integrierte Klimafolgenanpassungskonzept 2023.

In der Klimaanalysekarte wird die stadtklimatische Ist-Situation dargestellt. Auf ihrer Basis und unter Berücksichtigung der Topographie, der Flächennutzung, aktueller Luftbilder sowie der Erkenntnisse aus der großräumigen Stadtklimamodellierung wurden Planungsempfehlungen aus stadtklimatologischer Sicht abgeleitet und in der Planungshinweiskarte dargestellt. Insbesondere mit Blick auf die prognostizierten klimatischen Veränderungen, die zu einer Vergrößerung der Temperaturunterschiede zwischen Stadt und Umland führen werden, soll auf eine klimawandelgerechte Stadtentwicklung in Essen hingewirkt werden. Die Planungsempfehlungen sind hierbei als Rahmenvorgaben anzusehen, die der Bauleitplanung als Orientierung für eine nachhaltige Anpassung der Stadt an den Klimawandel dienen sollen. Bei der Erarbeitung der Planungshinweise wurden ausschließlich die Umweltaspekte Klima und Lufthygiene betrachtet.

Mit Beschluss des Klimafolgenanpassungskonzeptes hat sich die Stadt Essen zudem dazu verpflichtet, die Aspekte der Klimaanpassung im gesamten Verwaltungshandeln zu berücksichtigen. Auf Basis der gesamtstädtischen Betroffenheitsanalysen wurden Handlungsempfehlungen zur Klimafolgenanpassung in Essen abgeleitet. Hierzu zählen beispielsweise die Berücksichtigung der Klimafolgenanpassung in der Stadtentwicklung, die klimasensible Nachverdichtung in hitzebelasteten Bereichen, die Erstellung von planungsbegleitenden Klimagutachten bei stadtklimatisch besonders relevanten Vorhaben der Bauleitplanung oder die klimaresiliente Gewerbeflächenentwicklung. Als sektoraler Fachplan wird das Integrierte Klimafolgenanpassungskonzept zur stadtklimatischen Bewertung von Bau- und Planvorhaben herangezogen. Von zentraler Bedeutung sind hierbei die Handlungskarte

Klimaanpassung mit den Themenfeldern Hitze und Wasser sowie das Maßnahmenkonzept zur Klimafolgenanpassung.

Folgende Maßnahmen der Klimafolgenanpassung sind im Sinne der Planungshinweise in der städtebaulichen Konzeption sowie im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Diese reagieren auf die Auswirkungen des Klimawandels in Form von Hitzebelastung, Dürreperioden, Stürmen und Extremniederschlägen und wirken sich entsprechend günstig auf diesen Bezug aus:

- Reduzierung des Versiegelungsgrads durch
  - Entsiegelung und Reduktion von bisher versiegelten Flächen
  - Festsetzung zur Begrünung von Vorgärten (keine mineralischen Böden)
- Reduzierung Hitzebelastung durch:
  - Freihaltung von Bebauung z.B. für Aufweitung Grünzug
  - Grünflächen schaffen
  - Erhalt von Baumstandorten
  - Anpflanzungen und Begrünungen
  - Ausreichende Durchlüftung der Siedlungsstruktur
- Maßnahmen zum Umgang mit Extremniederschlägen und Verbesserung der Regenrückhaltekapazität:
  - Freiflächen / Senken, die dem natürlichen Rückhalt und der natürlichen Versickerung von Niederschlägen zur Verfügung stehen, schaffen
  - dezentrale Regenwasserbewirtschaftung (Mulden und Rigolen)
  - gezielte Führung von Oberflächenabflüssen, Flächen zur Regelung des Wasserabflusses
  - Bepflanzung/Begrünung baulicher Anlagen (Dachbegrünung)

Die geplante private Grünfläche im östlichen Bereich des Plangebiets trägt zu einem geringeren Versiegelungsgrad bei. Gleichzeitig werden positive bioklimatische Eigenschaften, wie z.B. die Kaltluftproduktion, gefördert. Darüber hinaus wird die Grünzugvernetzung sowie der Kaltluftvolumenstrom östlich des Plangebiets gestärkt. Die integrierten Mulden zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung verbessern zusätzlich die Resilienz des Plangebiets sowie seiner Umgebung gegenüber Starkregenereignissen. Gleiches gilt für die Begrünung von Flachdächern und die unversiegelte und begrünte Anlage der Vorgartenbereiche. Begrünte Vorgärten leisten darüber hinaus einen Beitrag für ein angenehmeres Mikroklima in Hausnähe, da sich begrünte Flächen deutlich weniger stark aufheizen als versiegelte Flächen.

## 2.2. 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).

Vor diesem Hintergrund sind kompakte Stadtstrukturen, kurze Wege, Funktions- und Nutzungsmischung, Verkehrs- und Mobilitätsmanagement (mehr Mobilität und weniger Verkehr) und effizienter und energiesparender öffentlicher Nahverkehr wichtige Voraussetzungen zur Abmilderung des Klimawandels.

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:

#### 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 CO<sub>2</sub> 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 im Plangebiet vorgesehenen Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss und Baukörpermaßen von 12 x 12 m sind unter Energieeffizienz-Gesichtspunkten als günstig zu bewerten. Die geplante Hausgruppe mit einer Gebäudelänge von ca. 29 m im südlichen Bereich mit zwei Vollgeschossen ist hinsichtlich der Kompaktheit als gut zu bewerten.

### 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 CO<sub>2</sub>-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 Bebauung selbst oder die Vegetation eine bedeutende Rolle.

Nach § 9 Abs.1 Nr.23b BauGB können Festsetzungen für bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien, wie Solarenergie, getroffen werden.

Jedoch ist zu beachten, dass aus der Festsetzung von Solarenergie keine Nutzungsverpflichtung einhergeht.

Aufgrund der Ausrichtung des Vorhabengebietes ergibt sich unter der Berücksichtigung einer optimierten Bebauung bei den meisten Gebäuden eine ungünstige Ausrichtung der Bebauung, mit einer Abweichung von mehr als - 30° Süd bis + 30° Süd. Städtebaulich begründet ist dies durch die Ausbildung einer straßenbegleitenden Bebauung an der Oberhauser Straße, der Ausrichtung der Grundstücke mit ihren Gartenflächen zu dem östlich angrenzenden zu entwickelnden Freiraum sowie der Ausbildung eines baulichen Abschlusses im Norden des Vorhabengebietes.

Bezogen auf die Gebäudeausrichtung bietet die Bebauung somit keine optimalen Voraussetzungen für die Nutzung passiver und aktiver Solarenergie.

### Nachhaltige Energieversorgung

Der Aktionsplan nachhaltige Energie und Klima (Sustainable Energy and Climate Action Plan / SECAP) ist Grundlage der Klimaneutralitätsstrategie der Stadt Essen. Aufbauend auf der Beschreibung der energetischen Ausgangsanalyse wurden die Ziele des Pariser Klimaabkommens auf Essen übertragen und Klimaschutzpfade für die Stadt Essen untersucht.

Der SECAP Essen ist in sieben Handlungsfelder gegliedert mit entsprechenden Vorschlägen zu Maßnahmen und Projekten, die es in den nächsten Jahren zu konkretisieren gilt.

Für das Handlungsfeld 2 „Klimaneutrale Quartiere und Gebäude“ wird für Neubauten formuliert: „Im Neubau müssen gleichzeitig flächendeckend effiziente Standards für bilanziell treibhausgasneutrale Gebäude und ressourcenschonende Wohnformen etabliert werden. Eine integrierte, nachhaltige und klimafreundliche Stadtentwicklung setzt hierfür den konzeptionellen und planerischen Rahmen des städtischen Handelns.“

Unter dem Handlungsschwerpunkt: „Klimafreundliche Gebäude/Quartiere“ wird folgende Maßnahme formuliert: „Klimaneutral neu bauen - Leitlinien zum Klimaschutz nicht-städtischer Neubauvorhaben.“

Entsprechende Leitlinien für die energieeffiziente Planung und klimaschutzrelevante Kriterien mit dem Ziel der Klimaneutralität beim Wohnungsneubau sollen im Rahmen des SECAP-Prozesses noch erarbeitet und zukünftig entsprechend gewürdigt werden.

Im Sinne des Aktionsplanes Klima soll eine nachhaltige Energieversorgung in geplanten Vorhaben verfolgt werden.

Am 1. Januar 2024 ist das geänderte Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie das Gesetz zur Wärmeplanung in Kraft getreten mit der Zielsetzung, dass deutlich weniger fossile Energie aus Öl, Kohle oder Erdgas zum Heizen und Kühlen von Gebäuden genutzt wird.

Maßgeblicher Inhalt des GEG ist, dass in Neubauten in Neubaugebieten ab 2024 nur neue Heizungen eingebaut werden, die mindestens zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme betrieben werden.

Entsprechend § 42 a BauO NRW 2018 sind bei der Errichtung von Gebäuden, für die der Bauantrag nach dem 1. Januar 2024 für Nichtwohngebäude oder nach dem 1. Januar 2025 für Wohngebäude gestellt wird, Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben.

Mit dem Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz – WPG) besteht die Pflicht, dass für Gemeindegebiete mit mehr als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern bis zum 30. Juni 2026 ein Wärmeplan erstellt werden muss.

Zur Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung werden nacheinander vier Schritte durchlaufen: die Bestandsanalyse, die Potenzialanalyse, die Entwicklung von Zielszenarien sowie das Ableiten der Wärmewendestrategie. In der Bestandsanalyse wird der Ist-Zustand abgebildet. Daten zu den eingebauten Heizungstechnologien, die Wärmebedarfe sowie beispielsweise dem Sanierungsstand werden in ein digitales Modell überführt. Im zweiten Schritt, der Potenzialanalyse, wird geprüft, welche erneuerbaren Energieformen im Gebiet für die Erzeugung von Wärme genutzt werden könnten. Das sind zum Beispiel Geothermie, Abwasserwärme, Solarthermie, Biomasse, Flusstermie, oder unvermeidbare Abwärme aus Industrieanlagen. Auf Grundlage dieser Informationen und unter Annahme zukünftiger Wärmebedarfe werden lokal Zielszenarien entwickelt. Diese zeigen auf, welche Wärmeversorgungsoptionen wahrscheinlich sind, um den Wärmesektor – wie im SECAP festgehalten – lokal zu dekarbonisieren. In Fünf-Jahres-Schritten werden so die in den jeweiligen Teilgebieten voraussichtlich vorherrschenden Technologien dargestellt. Besonders relevant ist hierbei die Prüfung, wo zukünftig mit einer netzgebundenen Wärmeversorgung (also Nahwärme oder Fernwärme) gerechnet werden kann und wo diese voraussichtlich aufgrund technischer und wirtschaftlicher Bedingungen nicht realisierbar ist. Ebenfalls wird geprüft für welche Bereiche gegebenenfalls eine zukünftige Versorgung mit Wasserstoff als Erdgasersatz möglich ist. Alle anderen Bereiche werden als „Dezentrale Gebiete“ eingeteilt, für die dann eine gebäudeindividuelle dekarbonisierte (mindestens 65% Anteil erneuerbarer Energien, spätestens 2045 100% Anteil) Wärmeversorgung (im Regelfall Wärmepumpe) realisiert werden muss.

Diese Gebietseinteilung ist das wesentliche planerische Ergebnis der Wärmeplanung.

Auf Basis der Erkenntnisse und der Gebietseinteilung wird dann die Wärmewendestrategie mit konkreten Maßnahmen festgelegt, welche die Umsetzung der Wärmeplanung vorantreiben. Die kommunale Wärmeplanung ist allgemein als strategische Planung zu verstehen, der weitere detailliertere Planungen beispielsweise für einzelne Quartiere oder Energiequellen folgen.

Eine erste Information zur Integrierten Kommunalen Wärmeplanung in Essen ist im Juni 2024 erfolgt. Der formelle Abschluss der Kommunalen Wärmeplanung muss zwingend bis Ende Juni 2026 erfolgen.

Eine Abstimmung mit der kommunalen Wärmeplanung der Stadt Essen ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht erfolgt, da die Ergebnisse noch nicht zur Verfügung standen.

Im Plangebiet ist eine netzgebundene Nahwärmeversorgung durch ein Blockheizkraftwerk vorgesehen. Zudem prüft der Vorhabenträger die Errichtung einer auf Wärmepumpentechnik basierenden Wärmeversorgung. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine entsprechende Fläche für eine zentrale Energieversorgungsanlage (BHKW) festgesetzt worden.

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes wird im Zuge der Ausführungsplanung die Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben durch das GEG (mindestens 65 % Anteil erneuerbarer Energien) und der BauO NRW erfolgen.

### 2.3. Mobilität und Verkehr

Die Stadt Essen hat sich 2014 das Ziel eines neuen Modal Splits gesetzt. Dieser sieht für das Stadtgebiet bis 2035 jeweils 25% für MIV, ÖPNV, Fahrrad- und Fußverkehr vor. Im Rahmen eines Mobilitätsplans soll hiermit eine Neuausrichtung stattfinden und der ÖPNV, Fahrrad- und Fußverkehr ausgebaut und gestärkt werden.

Besondere Maßnahmen zur Realisierung des „4x25-Ziels“ sind aufgrund der Kleinflächigkeit dieses Bebauungsplangebietes nicht vorgesehen. Allerdings sind mit der nahegelegenen Bushaltestelle sowie Rad- und Fußwegeverbindungen abseits der Straßenflächen Anreize zur Nutzung des Umweltverbundes gegeben.

Über die Möglichkeit, bei der Neubebauung Wallboxen vorzusehen, kann die Elektromobilität zusätzlich gefördert werden.

### 2.4. Fazit

Bezogen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist mit Realisierung der städtebaulichen Planung eine Verringerung des Versiegelungsgrades gegenüber der bestehenden Situation zu erwarten. Um auf die Auswirkungen des Klimawandels in Form von Hitzebelastungen und Extremniederschlägen zu reagieren, werden im Bebauungsplan folgende stadtkologisch sowie stadtklimatisch wirksame Maßnahmen berücksichtigt:

- Schaffung einer privaten Grünfläche, in der Mulden zur Versickerung / Rückhaltung von Niederschlagswasser angelegt werden
- Begrünung von Vorgärten / Gartenbereichen
- Pflanzmaßnahmen / Baumpflanzungen
- Begrünung der Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen.

Die Ausnutzungsziffer des Wohngebiets ist so festgesetzt, dass eine kompakte Bebauung entstehen kann, die aber ausreichend von Gartenflächen umgeben ist, sodass eine gute Durchlüftung des neuen Wohngebietes möglich ist. Weiterhin ist von einer Grüngestaltung der Hausgärten mit kleinklimatischen Positivmerkmalen auszugehen, zumal im Bebauungsplan Heckenpflanzungen entlang des Nord- und Ostrand der Baugebiete festgesetzt werden.

Die geplanten Festsetzungen zur Begrünung leisten einen positiven Beitrag zur kleinklimatischen Situation sowie zur Regenwasserrückhaltung.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten und der Erschließungssituation entstehen Gebäudestrukturen mit Einstrahlungsverlusten, die die Möglichkeit zur Nutzung von Solarenergie reduzieren. Dies ist aus technischer Sicht zwar ein Nachteil, es ist aber zu beachten, dass im Bebauungsplanverfahren Umweltbelange immer insgesamt abzuwägen sind. Vor diesem Hintergrund ist der Aspekt der städtebaulichen Integration von Neuplanungen in bestehende ortsprägende Strukturen zu berücksichtigen. Die städtebauliche Planung orientiert sich daher an Maßstäben der umliegenden wohnbaulich genutzten Gebäudestrukturen. Hinsichtlich dieser Rahmenbedingungen und der Schaffung städtebaulicher Qualität sind die dargelegten Einbußen solarer Potenziale in die Abwägung der Gesamtsituation hinzunehmen.

### 3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht gemäß § 12 Abs. 3 BauGB im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes keine Bindungspflicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB und die BauNVO. Daher beinhaltet der vorhabenbezogene Bebauungsplan neben den Festsetzungen nach § 9 BauGB auch ergänzende Festlegungen, die aus dem Katalog nach § 9 BauGB zwar abgeleitet sind, aber vorhabenbezogen konkrete Anforderungen formulieren, für die im Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB keine hinreichenden Spielräume bestehen.

Da der Baunutzungsverordnung Leitlinien- und Orientierungsfunktion zukommt, bietet es sich dennoch an, auch hier auf ihren Festsetzungskatalog zurückzugreifen. Dies geschieht im vorliegenden Plan größtenteils.

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

###### 3.1.1.1 Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Im Zuge der Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben wurde mit dem § 12 Abs. 3a BauGB eine zusätzliche Festsetzungsmöglichkeit bei der Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungspläne in das Baugesetzbuch aufgenommen. Danach kann nunmehr in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets aufgrund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung auch allgemein festgesetzt werden. Die konkrete Bestimmung des zulässigen Vorhabens ergibt sich aus dem zwischen Gemeinde und Vorhabenträgerin abzuschließenden Durchführungsvertrag. Dementsprechend hat die Gemeinde nach § 12 Abs. 3a BauGB, wenn sie von der genannten Möglichkeit einer allgemeinen Festsetzung der baulichen oder sonstigen Nutzung Gebrauch macht, unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die festgesetzten Nutzungen sind in Bezug auf ihre Zulässigkeit aufschiebend bedingt, wobei Bedingung die entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag ist. Eine Änderung des oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind grundsätzlich möglich.

Von der neuen Festsetzungsmöglichkeit des § 12 Abs. 3a BauGB wird in diesem Verfahren Gebrauch gemacht.

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

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes erfolgt für das gesamte Plangebiet die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR), da der Bereich zu einem attraktiven und familiengerechten Wohnquartier entwickelt werden soll. Aufgrund der Lage in einem Wohnsiedlungsbereich sind im Reinen Wohngebiet zweckentsprechend vornehmlich nur Wohngebäude zulässig.

Anderweitige Nutzungen wären aufgrund der rückwärtigen Lage und der Erschließung als Sackgasse nur bedingt sinnvoll und hinsichtlich eines potentiellen Besucher- oder Kundenaufkommens auch nicht wünschenswert. Insofern sind hier die gemäß § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Damit kann insgesamt die geplante ausschließliche Wohnnutzung in dem festgesetzten Reinen Wohngebiet sichergestellt werden.

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

Als Maß der baulichen Nutzung werden im Plangebiet Festsetzungen zur Grund- und Geschossfläche sowie zur Zahl der Vollgeschosse getroffen.

Diese Festsetzungsdichte sowie deren Inhalte stellen insgesamt sicher, dass die Ziele der städtebaulichen Planung umgesetzt werden können. Insofern trifft der Bebauungsplan auf der Grundlage der städtebaulichen Planung Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die in der Umsetzung eine gebotene, wenngleich aber nur geringe Flexibilität in der Umsetzung ermöglichen.

Darüber hinaus konkretisieren die Angaben und Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan die nachstehenden Festsetzungen.

#### 3.1.2.1 Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Im Plangebiet wird eine Bebauungsdichte verfolgt, die sich nach den Orientierungswerten des § 17 BauNVO richtet und somit eine Verträglichkeit zwischen Grundstücksausnutzbarkeit und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie an das Ortsbild im Innenbereich gewährleistet. Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,4 festgesetzt. Diese Ausnutzung entspricht den Orientierungswerten des § 17 BauNVO und stellt ein übliches Dichtemaß für Neubaugebiete dar. Die Festsetzung trägt den Zielen einer kompakten, flächensparenden Grundstücksentwicklung Rechnung.

#### 3.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Entsprechend der Hochbauplanung wird die Zahl der Vollgeschosse auf Zwei als Höchstmaß begrenzt. Die Festsetzung entspricht der Geschossigkeit der umliegenden Wohnquartiere entlang der Oberhauser Straße / Nathlandstraße und fügt sich somit in die Umgebungsbebauung ein, die zum überwiegenden Teil auch aus zweigeschossigen Wohngebäuden besteht.

Entsprechend der Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Doppelhäuser mit zwei Geschossen und einem Dachgeschoss, welches aber kein Vollgeschoss ist, geplant. Die Hausgruppe ist mit einem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss als Vollgeschoss vorgesehen.

#### 3.1.2.3 Geschoßflächenzahl/Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Es wird im Reinen Wohngebiet (WR) eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Auf diese Weise wird auch eine dem städtebaulichen Konzept entsprechende, angemessene Ausnutzung ermöglicht und eine städtebaulich verträgliche Dichte im Sinne der BauNVO sichergestellt.

### 3.1.3. Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 3.1.3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Sinne der geplanten Gebäudestruktur setzt der Bebauungsplan für das Reine Wohngebiet eine offene Bauweise fest. Eine weitere Differenzierung ist nicht erforderlich, da die Baustruktur (Reihenhausgruppe an der Oberhauser Straße und Doppelhäuser im übrigen Planbereich) durch den Vorhaben- und Erschließungsplan eindeutig definiert ist.

#### 3.1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Sie folgen der formgebenden Gestaltung des städtebaulichen Konzeptes und definieren so die Ausformung der Baukörper in ihren konkreten Zügen. Die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche für den einzelnen Baukörper ist so gewählt, dass hinsichtlich der Ausformung der Baukörper erforderliche, wenngleich geringe Spielräume zur Umsetzung der städtebaulichen Planung sichergestellt sind.

Über eine textliche Festsetzung wird bestimmt, dass Luftwärmepumpen, die als Bestandteil des Hauptbaukörpers nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig wären, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und damit vor oder neben den Gebäuden errichtet werden können. Da die Baugrenzen eng um die geplanten Gebäude gezogen wurden, ist die Festsetzung als Voraussetzung für die Nutzung erneuerbarer Energien sinnvoll und notwendig. Um einen Mindestabstand zu den öffentlichen Mischverkehrsflächen im Plangebiet zu sichern und die öffentliche Verkehrsfläche nicht zu stark einzuengen, sind diese Anlagen an Straßenverkehrsflächen "Verkehrsberuhigter Bereich" mindestens 0,5 m von diesen zurückzusetzen.

#### 3.1.4. Flächen für Nebenanlagen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Als Regelungsbestandteil zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum Umgang mit oberirdischen Garagen und Stellplätzen. Im Reinen Wohngebiet sind Garagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Bei der Eigenheimbebauung sollen hausnahe Standorte vorgegeben und insbesondere die rückwärtigen Grundstücksteile von Garagen und Stellplätzen freigehalten werden, da lange Zufahrten in die Tiefe des Grundstücks die Wohnruhe beeinträchtigen können und oftmals mit unnötigen Flächenversiegelungen verbunden sind.

Zur Deckung des bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzbedarfs sind im Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Flächen für oberirdische Garagen (Ga) und Stellplätze (St) entsprechend der städtebaulichen Konzeption festgesetzt worden. Sofern sie nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, werden für die Stellplätze und Garagen eigenständige Flächen an den Seiten der Baufenster festgesetzt, sodass sie in Form von Grenzgaragen errichtet werden können. Eine weitere separate Stellplatzanlage dient der Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Hausgruppe im südöstlichen Planbereich. Insgesamt lässt sich der ruhende Verkehr im Baugebiet gezielt nach den Vorgaben des städtebaulichen Konzeptes auf privaten Flächen in hinreichendem Umfang geordnet unterbringen.

Einige Doppelhaushälften im südöstlichen Planbereich werden nicht unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen. Um für diese Grundstücke eine geordnete Abfallentsorgung zu ermöglichen, wird am Süden des Wendehammers ein Abstellplatz für Müllbehälter am Leerungstag festgesetzt.

Das vorgesehene Blockheizkraftwerk soll im Zufahrtsbereich zum Plangebiet vorgesehen werden, sodass es für Wartungs- und Reparaturarbeiten gut erreichbar ist. Die hierfür vorgesehene Fläche wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Blockheizkraftwerk“ festgesetzt.

#### 3.1.5. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Für das Reine Wohngebiete wird festgesetzt, dass höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Dadurch wird gewährleistet, dass entsprechend der städtebaulichen Planung in diesem Bereich die geplanten Hausformen als Eigenheime realisiert werden. Dies gewährleistet insbesondere, dass das induzierte Verkehrsaufkommen in diesem rückwärtigen Bereich verträglich sein wird. Eine 2. Wohnung kann hier typischerweise zum Beispiel als

Einliegerwohnung im Sinne des Mehrgenerationenwohnens erfolgen. In der Stadt Essen wird dieses Angebot in den innerörtlichen Lagen bislang nur in geringem Umfang von rund 10 % wahrgenommen.

### 3.1.6. Verkehr, Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

#### 3.1.6.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Wohnbebauung erfolgt über die Oberhauser Straße, von der aus eine neu anzulegende Erschließungsstraße in das neue Wohnquartier führt. Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung soll die als Sackgasse ausgebildete Straße samt dem abschließenden Wendehammer als Mischverkehrsfläche hergestellt werden. Der Bebauungsplan setzt diese Straße daher als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ fest.

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

Südlich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Wendehammer der Planstraße) sind Stellplätze und Garagen für die an der Oberhauser Straße liegende Hausgruppe vorgesehen. Zur Sicherung der Erschließung dieser Anlagen und der angrenzenden Anrainer erfolgt an dieser Stelle die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger. Als Anlieger gelten hier die Eigentümer der im Vorhaben- und Erschließungsplan mit 9-16 und 21-25 bezeichneten Grundstücke. Die dauerhafte Erschließung für die genannten Grundstücke wird durch eine Baulasteintragung öffentlich-rechtlich gesichert.

Des Weiteren wird über die Festsetzung einer mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger der im Vorhaben- und Erschließungsplan mit 21-25 gekennzeichneten Grundstücke zu belastenden Fläche die Erreichbarkeit der Stellplatzanlage von der Hausgruppe aus über eine private Wegeverbindung gesichert.

Entlang des nordöstlichen Planbereiches soll ein Regenwasserkanal verlegt werden, über den große Teile des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers in den Lämpkes Mühlenbach eingeleitet werden sollen. Die gemäß abgestimmter entwässerungstechnischer Erschließungsplanung für die Kanaltrasse vorgesehene Fläche wird in einer Breite von 4,0 m als mit einem Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsträger zu belastende Fläche gesichert.

Es ist vorgesehen, über die Fläche dieser Leitungstrasse auch die Zugänglichkeit zu der am östlichen Plangebietsrand liegenden privaten Grünfläche zu sichern, die künftig eigentumsrechtlich im Gemeinschaftseigentum der im Vorhaben- und Erschließungsplan mit 9-16 bezeichneten Grundstücke stehen soll. Im Falle notwendiger Pflege- und Wartungsmaßnahmen an der innerhalb der Grünfläche liegenden Regenwasserrückhaltungs- und -versickerungsmulde kann nur über diese Fläche deren Erreichbarkeit sichergestellt werden. Aus diesem Grund wird die betreffende Fläche entlang des nördlichen Plangebietsrandes zusätzlich mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger belastet. Als Anlieger in diesem Sinne sind die o.g. im Vorhaben- und Erschließungsplan mit 9-16 bezeichneten Grundstücke sowie die zuständigen Leitungsträger zu verstehen. Im Zuge einer Baulasteintragung bzw. Grundbuchsicherung soll ergänzend geregelt werden, dass das Gehrecht von den zuständigen Entsorgungsträgern sowie zu Betriebs-, Pflege- und Wartungszwecken für die Mulde durch die Anlieger der mit 9-16 bezeichneten Grundstücke in Anspruch genommen werden kann.

Der zwischen dieser Kanaltrasse und der öffentlichen Verkehrsfläche liegende Bereich wird in einer Breite von 3,0 m als mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche festgesetzt. Im südlichen Teilbereich, zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, in Richtung Westen wird die Breite auf 6,0 m erweitert; damit wird die Erschließung des nordöstlichen Baukörpers, die Fläche für die notwendige Leitungsführung sowie die Anfahrbarkeit für ein Spülfahrzeug dauerhaft gesichert. Zudem

wird auch dieser Abschnitt als Zuwegung zur privaten Grünfläche als eine mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche festgesetzt. Als Anlieger in diesem Sinne sind ebenfalls die o.g. im Vorhaben- und Erschließungsplan mit 9-16 bezeichneten Grundstücke sowie die zuständigen Leitungsträger zu verstehen. Auch hier soll im Rahmen einer Baulasteintragung das Gehrecht auf diese Anlieger und nur zu Betriebs-, Pflege- und Wartungszwecken für die Mulde bzw. die Leitungen beschränkt werden.

Da die vorgenannten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte private Stellplatzflächen und den Privatgarten eines Gebäudes betreffen, sollen im Rahmen von Baulasteintragungen bzw. entsprechenden Grunddienstbarkeiten zudem Regelungen in Bezug auf den Umfang der Inanspruchnahme und deren Ankündigung getroffen werden. Diese ergänzenden Regelungen sind seitens des Vorhabenträgers erwünscht und zu regeln, um eine dauerhafte Benutzbarkeit der betroffenen Stellplätze zu gewährleisten und die Privatsphäre im Gartenbereich sicherzustellen.

Innerhalb der festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen muss die Zugänglichkeit von Ver- und Entsorgungsleitungen dauerhaft gewährleistet sein. Die Errichtung von Gartenhäusern, Terrassen u.ä. ist unzulässig. Darüber hinaus sind sämtliche Maßnahmen (z.B. Begrünungen, Einzäunungen) mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen. Die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in privaten Flächen sind grundbuchlich zu sichern; zudem ist mit der Emschergenossenschaft eine Gestattungsvereinbarung abzuschließen.

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

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

Östlich an das Reine Wohngebiet angrenzend wird eine (in der Planzeichnung mit „A“ bezeichnete) Fläche in einer Größe von ca. 1.350 qm als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gemeinschaftsgrünanlage und Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser" festgesetzt.

Im Übergangsbereich zum Regionalen Grünzug im östlichen Vorhabengebiet soll durch nachstehende Maßnahmen die ökologische Funktion des Grünzuges gestärkt und dieser optisch aufgeweitet werden. Darüber hinaus soll die natur- und ortsnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung ermöglicht werden.

Eine weitere private Grünfläche ist im Zentrum des Gebietes im Anschluss an die Wendeanlage der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen. Diese in der Planzeichnung mit „B“ bezeichnete Fläche soll als Aufenthalts- und Spielbereich ausgestaltet werden und wird dementsprechend mit dieser Zweckbestimmung festgesetzt.

#### 3.1.7.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Grünfläche A wird von der Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB überlagert. Sie ist als Grünanlage mit Gehölzbestand und integrierten Mulden zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung auszugestalten.

Die Gehölzbestockung ist außerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung unter Beachtung der Belange der Regenwasserbeseitigung auf mindestens 30 % der Gesamtfläche vorzusehen, Gehölzbestand -soweit es sich um einheimische, standortgerechte Laubgehölze handelt- ist soweit wie möglich zu erhalten. Zudem wird festgesetzt, dass je 150 qm Grünfläche ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 16 - 18 cm, anzupflanzen ist.

Um die angestrebte ökologische Qualität zu erreichen, sind Nebenanlagen und Zäune nicht zulässig. Sonstige bauliche Anlagen sind nur insoweit zulässig, wie sie für die Regenwasserbeseitigung erforderlich und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt sind.

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

In der die private Grünfläche „A“ überlagernd festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung a ist eine frei wachsende Hecke aus mindestens 4 Pflanzen je laufender Meter aus standortgerechten Heckenpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens Höhe 100 - 150 cm, anzupflanzen. Diese Hecke grenzt den Siedlungsrand gegenüber der Grünfläche und dem angrenzenden Freibereich des Läppkes Mühlenbach ab. Um die angestrebte Zuleitung von Regenwasser von den unmittelbar westlich angrenzenden Wohnbauflächen zur Versickerungsfläche zu ermöglichen, darf die Hecke hierfür und zum Zwecke der Unterhaltung der privaten Grünfläche in einer Breite von maximal 1,5 m je Grundstück unterbrochen werden. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen.

Auch entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sollen in den zur freien Landschaft angrenzenden und ausgerichteten Gartenbereichen an den Grundstücksgrenzen Hecken gepflanzt werden. Die Heckenpflanzungen haben die Aufgabe, den Siedlungsrand landschaftsgerecht einzugrünen und das Ende des Gartens begrünt auszubilden, sodass zum einen die Landschaft nicht nach und nach als Garten in Anspruch genommen wird. Zum anderen soll vermieden werden, dass durch Zäune oder Gartenhäuschen der Siedlungsrand bis an die Landschaft herangeführt und wahrgenommen wird. Daher wird festgesetzt, dass in der in der durch Planzeichen festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung „b“ gekennzeichneten Fläche eine Schnitthecke aus mindestens 4 Pflanzen je laufende Meter aus standortgerechten Heckenpflanzen, in der Pflanzgüte von mindestens Höhe 100-150 cm, anzupflanzen ist. Diese Anpflanzung ist dauerhaft als mindestens 1,5 m breite, mindestens 1,5 m hohe Hecke zu erhalten; ausfallende Heckenpflanzen sind entsprechend nachzupflanzen.

Im Bereich der mit „2“ und „3“ gekennzeichneten Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrecht an der nördlichen Plangebietsgrenze kann nach Abstimmung mit den Leitungsträgern eine Schnitthecke mit der Breite von 0,5 m entstehen.

Die Schnitthecke im Bereich des Leitungsrechtes beeinträchtigt die Funktion der Leitung nicht; insbesondere ist die Anfahrbarkeit für ein Spülfahrzeug sowie die Begehung der insgesamt 4 m breiten Trasse trotz der Heckenpflanzung möglich. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine Leitungsreparatur oder -neuverlegung erforderlich werden (es ist davon auszugehen, dass die Leitung nach ihrer Verlegung eine Lebensdauer von mehreren Jahrzehnten hat), wäre gegebenenfalls eine Beseitigung und anschließende Neupflanzung der Hecke erforderlich.

Für die vorgenannten Festsetzungen sind zu verwendende Baum- und Pflanzenarten der Pflanzenliste (vom 04.01.2005) des Landschaftsplans Essen unter [www.essen.de](http://www.essen.de), Suchbegriff: Pflanzenliste zu entnehmen.

#### 3.1.7.4 Dachbegrünung

Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie des Blockheizkraftwerkes sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 10 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht); die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, sodass es verzögert dem Regenwasserkanal und im Weiteren dem nächsten Vorfluter zufließt.

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

Im Bauleitplanverfahren sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass schädliche Umwelteinwirkungen z.B. in Form von Schallimmissionen soweit wie möglich zu vermeiden sind. Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen des Straßenverkehrs ein. Zur Ermittlung und Beurteilung des auf das Plangebiet und die Umgebung einwirkenden Verkehrslärms wurde eine schalltechnische Untersuchung (Lärmgutachten Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Oberhauser Straße 156 (Ehemaliges Gartencenter)“ in Essen, Ingenieurbüro Stöcker, Haltern am See, 29.07.2021) erarbeitet. Die Ergebnisse sind umfangreich im Umweltbericht, Kap. VIII dargelegt.

Zusammenfassend ist festzuhalten:

Im Nahbereich der Oberhauser Straße ergeben sich in dem festgesetzten Reinen Wohngebiet in der Höhe des Erdgeschosses an den lärmzugewandten Fassaden Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts. Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 von tags 50 dB(A) und 40 dB(A) nachts bei freier Schallausbreitung folglich um bis zu 16 dB(A) tags und 17 dB(A) nachts überschritten. Die höchsten Überschreitungen der Orientierungswerte liegen an Baugrenzen in Baufeldern mit Ausrichtung zur Oberhauser Straße vor. An keiner Fassade wurden aber tags oder nachts die kritischen Werte von 60 dB(A) nachts und 70 dB(A) tags erreicht oder überschritten.

Im Planbereich werden ebenfalls die jeweiligen Orientierungswerte in großen Teilen der Außenbereiche überschritten. Die höchsten Überschreitungen der Orientierungswerte von 50 dB(A) sind in den Außenbereichen des südwestlichen Baufeldes zu erwarten, das nach Westen orientiert ist. Dort wurden Überschreitungen von bis zu 14 dB(A) berechnet. In allen anderen Außenbereichen im WR liegen Überschreitungen des Orientierungswertes von weniger als 10 dB vor, sodass bei diesen Baufeldern in den Außenbereichen der Wert von 60 dB(A) unterschritten wird. Dieser Wert entspricht dem Orientierungswert der DIN 18005 tagsüber in Mischgebieten, in denen Wohnen üblich und allgemein zulässig ist.

Das Schutzziel für Außenwohnbereiche ist die Vermeidung unzumutbarer Kommunikationsstörung und Gewährleistung einer ausreichenden Erholung. Aus diesem Grund werden am Tag Beurteilungspegel bis 62 dB(A), die den Orientierungswert für Reines Wohngebiet von 50 dB(A) um 12 dB übersteigen, noch toleriert. Der Beurteilungspegel von 62 dB(A) wird nur an der Westseite von zwei Gebäuden im südlichen Bereich der Grundstücke 1 und 2 überschritten. In allen anderen Außenwohnbereichen wird dieser Beurteilungspegel eingehalten.

Schallschutzmaßnahmen und Festsetzungen zum passiven Schallschutz:

Aufgrund der vorangehend beschriebenen Schallimmissionen waren mögliche Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet zu prüfen.

Durch ein weiteres Abrücken der Wohnbebauung von der Oberhauser Straße als wesentlicher Lärmemittent mit dem Ziel, die Orientierungswerte für ein Reines Wohngebiet einzuhalten, bestände aufgrund der geringen Größe des Plangebietes kein ausreichendes Entwicklungspotential für das Gesamtgebiet.

Eine Erhöhung der Abstände zwischen der Oberhauser Straße und der geplanten Bebauung kommt auch aus städtebaulichen Gründen nicht infrage. Zum einen ist an der Straße eine Straßenrandbebauung städtebaulich erwünscht, um den Straßenraum zu fassen. Zum anderen ist die Schaffung benötigten Wohnraums ein Ziel der Planung. Daher soll nicht wegen zugunsten des Schallschutzes freizuhaltender Flächen die Zahl der geplanten Wohneinheiten verringert werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallhindernissen kommen ebenfalls nicht in Frage.

Der Schutz der Innenräume durch aktive Schallschutzmaßnahmen würde große Wand- / Wallhöhen in Höhe des zu schützenden Geschosses erfordern, damit eine Einhaltung der Orientierungswerte, auch der höher gelegenen Geschosse, gegeben wäre. Hier wäre ein besonderer statischer Aufwand erforderlich, entsprechende Maßnahmen wären mit erheblichen Kosten, Abstandsflächenproblemen und negativen Verschattungswirkungen verbunden. Darüber hinaus ist bei der Errichtung von Wänden / Wällen die Zugänglichkeit der Grundstücke zu gewährleisten. Erforderliche Lücken in den Wänden reduzieren die gewünschte Abschirmung erheblich und beeinflussen so das Kosten-Nutzen-Verhältnis. Aktive Schallschutzmaßnahmen stellen zudem in der Umgebung bestehender Baugebiete unerwünschte Fremdkörper dar, die einen städtebaulichen Zusammenhang zwischen Bestand und Planung nachhaltig stören. Wände mit geringeren Höhen stören ebenfalls das Ortsbild im Siedlungszusammenhang und brächten nur einen Nutzen für die Erdgeschosszonen. Für die oberen Geschosse wären keine positiven Effekte erzielbar.

Daher soll auf aktive Maßnahmen in Form von Schallschutzwänden verzichtet werden. Für den Schutz der Innenräume sind in Folge dessen passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes der Innenräume vor Verkehrslärm sind nahezu im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Nordgrenzen der nördlichen und nordöstlichen Baufelder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da somit nur ein untergeordneter Teil der Baufeldgrenzen keine Festsetzung von passivem Schallschutz erfordern würde, wird auf eine Unterteilung des Plangebietes verzichtet und der passive Schallschutz als textliche Festsetzung für das gesamte Plangebiet vorgeschlagen. Basis für die im Baugenehmigungsverfahren konkret auszuweisenden Schallschutzmaßnahmen ist die VDI-Richtlinie 2719.

Auf Grundlage des Ergebnisses des Schallgutachtens wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung zum passiven Schallschutz getroffen:

In dem Reinen Wohngebiet sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der umliegenden Straßen (Nathlandstraße, Oberhauser Straße und Priesterhof) für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicher stellen, 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:

<i>Raumart</i>	<i>Mittelungspegel</i>
1. <i>Schlafräume nachts</i>	
1.1. <i>in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten</i>	30 dB(A)
1.2. <i>in allen übrigen Gebieten</i>	35 dB(A)
2. <i>Wohnräume tagsüber</i>	
2.1. <i>in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten</i>	35 dB(A)
2.2. <i>in allen übrigen Gebieten</i>	40 dB(A)
3. <i>Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber</i>	

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

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

Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und / oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn- / Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens 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.

Maßnahmen und Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche:

Ein Schutz (z. B. aktiver Schallschutz durch Lärmschutzwände oder -wälle), der in allen Außenbereichen des Bebauungsplangebietes die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 gewährleistet, ist unter Wahrung der Verhältnismäßigkeit und im Hinblick auf städtebauliche Belange nicht wünschenswert. Eine Reduzierung der Beurteilungspegel in allen Terrassenbereichen auf den Orientierungswert der DIN 18005 von 50 dB(A) würde eine Lärmschutzwand an der Oberhauser Straße mit einer Höhe von mindestens 3 m entlang des gesamten Plangebietes und an Teilen der Plangebietsgrenzen im Osten und Westen erfordern. Da das Plangebiet von der Oberhauser Straße erschlossen wird, ist eine geschlossene Lärmschutzwand nicht möglich. Ebenso ist das Schließen der Lücken zwischen den Gebäuden an der Oberhauser Straße durch Lärmschutzwände nicht möglich, da die Zufahrt zu dem Plangebiet und die Fußwegeverbindung von der Oberhauser Straße her erfolgt.

Da erst bei einem Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Außenbereich davon auszugehen ist, dass unzumutbare Störungen der Kommunikation zu erwarten sind, soll mindestens in denjenigen Bereichen, in denen dieser Beurteilungspegel nicht eingehalten wird, Schallschutz vorgesehen werden.

Im vorliegenden Fall betrifft dies den Außenbereich der beiden Gebäude im südwestlichen Teil des Plangebietes. Der betreffende Bereich wird in der Planzeichnung auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als „Bereich, in denen für Außenwohnbereiche bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen festgesetzt sind“ festgesetzt.

Durch textliche Festsetzung wird ausgeführt, dass in dem durch entsprechende Signatur abgegrenzten Bereich bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen (z.B. Terrassenwände, verglaste Wintergärten, oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen wie Abschirmwirkungen von Gebäuden o.ä.) sicherstellen müssen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung von 62 dB(A) am Tage durch Verkehrslärm für die Außenwohnbereiche führen. Der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen ist

im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn / Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt zu erbringen.

Mit den Festsetzungen zum passiven Schallschutz und zum Schutz der Außenwohnbereiche kann insgesamt sichergestellt werden, dass gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewahrt sind.

Weitere Aussagen bezüglich Verkehrslärmimmissionen sind dem Kapitel VIII. Umweltbericht zu entnehmen.

### 3.2. Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

#### 3.2.1. Festsetzungen nach Landeswassergesetz (§ 44 Abs. 1 LWG)

Im gesamten Plangebiet erfolgt die Abwasserbeseitigung im Trennverfahren.

Entsprechend der abgestimmten Entwässerungskonzeption ist das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser (Dachflächen, Terrassen, Stellplätze, Zuwegungen) der Grundstücke, die unmittelbar an die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gemeinschaftsgrünanlage und Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser" angrenzen (Grundstücke Nr. 9 bis 16 entsprechend Vorhaben- und Erschließungsplans), über private Anschlusskanäle in die Grünfläche einzuleiten. Dort ist das Niederschlagswasser in Versickerungsmulden zu versickern bzw. gedrosselt in den Läppkes Mühlenbach einzuleiten.

Das auf den Grundstücken Nr. 1-8 und 17-25 (entsprechend Vorhaben- und Erschließungsplan) anfallende Niederschlagswasser ist gedrosselt in den Läppkes Mühlenbach einzuleiten. Hierzu wird ein Regenwasserkanal in der Verkehrsfläche und im Weiteren über das nordöstliche Baugebiet und die private Grünfläche geführt. Auch das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über das örtliche Kanalnetz dem Läppkes Mühlenbach zugeführt.

Zur Umsetzung der vorgenannten, abgestimmten Entwässerungskonzeption wird festgesetzt, dass der Anschluss des Niederschlagswassers an das Mischwasser- / Schmutzwassersystem auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 der Entwässerungssatzung (Satzung vom 30.11.2015 über die Benutzung der Entwässerungseinrichtungen der Stadt Essen, Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 49 vom 04.12.2015 in der derzeit gültigen Fassung) ausgeschlossen wird.

Topografisch bedingt führt dies zu einer entgegengesetzten Entwässerung von Regen- und Schmutzwasser. Daher muss für die Regenentwässerung im Weiteren gemäß § 5 Abs. 2 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen eine geänderte Rückstauenebene festgesetzt werden.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Läppkes Mühlenbach ist bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

#### 3.2.2. Festsetzungen nach der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (§ 89 Abs. 2 BauO NRW)

##### 3.2.1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

###### Hauptbaukörper

Um ein Mindestmaß an Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen sicherstellen zu können, werden örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung aufgenommen. Demnach sind die baulich zusammenhängenden Hauptbaukörper der Doppelhäuser bzw. Hausgruppen mit der gleichen Dachform, Art und Farbgebung der Dachdeckung und Dachneigung sowie mit der gleichen Materialität und Farbgebung der Außenwände auszuführen.

#### Dachaufbauten

Auch für Dachaufbauten werden gestalterische Vorgaben aufgenommen, um zukünftig einen gestalterischen Wildwuchs im Bereich der Dachlandschaften zu verhindern. Dachaufbauten dürfen insgesamt 50% der Breite der darunter liegenden Außenwand nicht überschreiten und müssen von der jeweiligen Giebelwand mindestens 1,25 m Abstand einhalten. Brüstungen von Gauben / Dacheinschnitten sind in den Dachschrägen unterzubringen und Dachaufbauten im ausgebauten Spitzboden / Studio sind unzulässig. Pro Gebäudeseite ist immer nur eine Form des Dachausbaus (Dachgaube oder Dacheinschnitt) zulässig.

#### 3.2.1.2 Nutzung und Gestaltung unbebauter Flächen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

##### Vorgärten (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Die durch entsprechende Signatur dargestellten Flächen für Vorgärten sind unversiegelt anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Mineralische und synthetische Bodenbedeckungen sind unzulässig. Davon ausgenommen sind die Erschließungsflächen (Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter, Stellplätze, Grundstückszufahrten, Zufahrten zu Garagen sowie Zuwegungen zum Eingang). Befestigte und überbaute Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Vorgärten haben durch ihre Anordnung zur Straße einen öffentlich-wirksamen Charakter und daher einen wesentlichen Anteil an der Gestaltung und am äußeren Erscheinungsbild der Baugebiete. Die unversiegelten Grünflächen sind dabei essentiell für die Kühlung der Umgebung und die Versickerung von Niederschlägen und bilden damit einen wichtigen Baustein zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels sowie zum Erhalt der Biodiversität. Ein Verbot von Schotter, Split, Kies oder anderen Steinmaterialien berücksichtigt dementsprechend auch die Belange des Naturschutzes und des Ortsbildes.

##### Standplätze für Abfallbehälter

Die Unterbringung der verschiedenen beweglichen Abfallbehälter erfolgt häufig im Bereich der Vorgärten. Um sicherzustellen, dass das straßenseitige Erscheinungsbild der Baugebiete hierdurch nicht gestört und damit die angestrebte Wohnqualität beeinträchtigt wird, setzt der Bebauungsplan fest, dass Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter mindestens dreiseitig einzufassen und zu begrünen sind. Zudem sind sie an Straßenverkehrsflächen „Verkehrsberuhigter Bereich“ mindestens 0,5 m von diesen zurückzusetzen, so dass ein Mindestabstand zur Mischverkehrsfläche gewährleistet wird.

#### 3.2.1.3 Einfriedungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Zur Ausprägung eines harmonischen, gestalterischen Erscheinungsbildes der Baugrundstücke zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen wird durch die Gestaltung der Einfriedungen ein Beitrag geleistet. Hierfür sieht der Bebauungsplan vor, dass Einfriedungen an Straßenverkehrsflächen mindestens 0,5 m von diesen zurückzusetzen sind. Zudem sind Einfriedungen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind, nur als Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen auch Zäune bis zu 1,20 m Höhe an der von den oben genannten Flächen abgewandten Seite der Hecken errichtet werden. Das Anpflanzen von Hecken und die Beschränkung von Zäunen zur öffentlichen Verkehrsfläche leisten hierbei einen Beitrag zur Sicherung einer Mindestbegrünung und Auflockerung der Grundstücksbereiche.

Die Höhenbegrenzung von ergänzenden Zaunanlagen stellt sicher, dass diese nur untergeordnet in Erscheinung treten und das wünschenswerte begrünte Erscheinungsbild nicht gestört wird.

### 3.3. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

#### 3.3.1. Hochspannungsfreileitung

Östlich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verläuft eine Hauptversorgungsleitung (110 kV - Hochspannungsfreileitung) der Westnetz GmbH. Innerhalb des Schutzstreifens (25,0 m beidseits des Leitungsverlaufes) dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 10,0 m erreichen.

Von einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitungen bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

### 3.4. Hinweise

#### 3.4.1. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technischen Regelwerke, DIN-Normen und sonstigen 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.

#### 3.4.2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Verkehrsuntersuchung zum V&E Plan „Oberhauser Straße 156“ in Essen, RK GmbH, Wülfrath, 28.09.2020
- Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerungsfähigkeit BV Oberhauser Straße, Essen, Dipl.-Geol. Veronika Steinberg, Grefrath, 17.12.2020
- Lärmgutachten Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Oberhauser Straße 156 (Ehemaliges Gartencenter)“ in Essen, Ingenieurbüro Stöcker, Haltern am See, 29.07.2021
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 10 / 19 „Oberhauser Straße 156“ / ehem. Gartencenter) der Stadt Essen, umweltbüro essen, Essen, April 2023.
- Erschließungsplanung Erläuterungen, atelier stadt & haus Ges. für Ingenieur- und Straßenplanung mbH, Essen, März 2023.

#### 3.4.3. Verträge

Folgende Verträge liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Durchführungsvertrag

#### 3.4.4. Stellplätze

Für die Errichtung und Änderung von notwendigen Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Essen vom 30. August 2023 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 35 / 2023 vom 01.09.2023).

#### 3.4.5. Baumschutz

Für das Plangebiet gilt die 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).

#### 3.4.6. Umgang mit Bodendenkmälern

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und die sonstigen Nutzungsberechtigten sowie der Leiter der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

#### 3.4.7. 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.

#### 3.4.8. Verdachtsfläche auf schädliche Bodenveränderungen /Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Auf Grund der früheren gewerblichen Nutzung (Gartencenter) wird das Bebauungsplangebiet als „Verdachtsfläche auf schädliche Bodenveränderungen“ eingestuft und durch sonstige Signatur (Y-Linie) gekennzeichnet.

In sämtlichen von der Bebauung frei gehaltenen Bereichen ist ggf. durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch bzw. durch eine Kombination hiervon sicherzustellen, dass hier in Abhängigkeit von der Art der sensiblen Nutzung geeigneter Boden in einer Stärke von:

- mindestens 0,10 m (z.B. Zierbeete, Rasen)
- mindestens 0,35 m (Kinder- bzw. Rasenspielfläche) und
- mindestens 0,60 m (Hausgarten/Kleingarten) ansteht.

Sollte ein Bodenauftrag oder -austausch in den vorgenannten, nutzungsspezifischen Mächtigkeiten notwendig sein, sind gem. § 12 BBodSchV i.V.m. Merkblatt 44 „Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden“, Landesumweltamt NRW, 2004 (Runderlass vom Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 19.12.2003) die Vorsorgewerte des Anhangs 2 Nr. 4 BBodSchV einzuhalten.

Die Auswahl des geeigneten Verfahrens zum Umgang mit dem Boden ist mit dem Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde, abzustimmen.

Sollten bei den Erdarbeiten bzw. beim Bodenaustausch unerwartete Auffälligkeiten auftreten, wie z.B. Geruchsbelästigungen oder Verfärbungen des Bodens ist umgehend das Umweltamt, Untere Abfallwirtschaftsbehörde, zu informieren.

Unmittelbar nach Abschluss des Bodenaustausches oder -auftrages, spätestens jedoch vor Nutzungsbeginn sind durch den Sachverständigen die Stärke und Unbedenklichkeit des ausgetauschten bzw. aufgetragenen Bodens anhand von repräsentativen Bodenuntersuchungen einschließlich chemischer Analysen nachzuweisen und die Ergebnisse der Unteren Bodenschutzbehörde als Nachweis für die ordnungsgemäße Durchführung vorzulegen.

Zur Information von Interessenten und Bauwilligen wird in den Bebauungsplan ein Hinweis dahingehend aufgenommen, dass auf Grund der früheren gewerblichen Nutzung im Rahmen künftiger Abbruch- und / oder Baugenehmigungsverfahren wegen möglicher Bodenbelastungen mit entsprechenden Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch /-auftrag) zu rechnen ist.

#### 3.4.9. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. werden Sicherheitsdetektionen empfohlen.

Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Essen zu benachrichtigen.

#### 3.4.10. Abwasserkanal der Emschergenossenschaft

Am westlichen Plangebietsrand verläuft innerhalb der Flurstücke 169 und 174 ein grundbuchlich gesicherter Abwasserkanal der Emschergenossenschaft. Eine Überbauung oder die Pflanzung von Bäumen ist nicht zulässig. Sämtliche Maßnahmen innerhalb der genannten Flurstücke (Schutzstreifen der Kanaltrasse) sind mit der Emschergenossenschaft abzustimmen.

#### 3.4.11. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Alt-Oberhausen". Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Anfrage an die zuständige Bergwerkseigentümerin (thyssenkrupp Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH) zu richten.

### 4. Durchführungsvertrag

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Essen wird ein Durchführungsvertrag geschlossen. Hierin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan in einer festzulegenden Frist und zur Übernahme der hiermit verbundenen Kosten.

Gegenstand des Durchführungsvertrages sind insbesondere folgende Regelungspunkte:

- Verpflichtung zur Durchführung des Vorhabens,
- Frist zur Umsetzung des Vorhabens,
- Vorgaben zur Gestaltung des Vorhabens,
- Herstellung und Ausgestaltung der Grünflächen,
- Pflege und Nutzung der Grünfläche mit Weitergabe an Rechtsnachfolger: Nutzung als private Gartenfläche und Teilung der Fläche ausschließen,
- Herstellung der Versickerungsanlagen, Pflege und Wartung mit Weitergabe an Rechtsnachfolger,
- Herstellung des Einlaufbauwerks,
- Regelung der Begrünungsmaßnahmen,
- Maßnahmen zum Artenschutz,
- Umgang mit schädlichen Bodenveränderungen,
- Bau der öffentlichen Straße gemäß dem vorliegenden Erschließungskonzept und Übertragung an die Stadt Essen,
- Erstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen gemäß dem vorliegenden Erschließungs- und Entwässerungskonzept und Übertragung an die Ver-/Entsorgungsträger,
- Kosten (auch offene Kanalanschlussbeiträge usw.),
- Haftungen.

## VI. Städtebauliche Kenndaten

### Flächenbilanz

<i>Plangebiet Gesamt</i>	8.930 m <sup>2</sup>
davon Reines Wohngebiet (ca.)	6.610 m <sup>2</sup>
davon öffentliche Verkehrsflächen (ca.)	820 m <sup>2</sup>
davon private Grünflächen (ca.)	1.500 m <sup>2</sup>

### Zahl der Hauseinheiten

<i>Hauseinheiten gesamt (maximal)</i>	25
davon in Doppelhäusern	20
davon in Hausgruppen	5

## VII. Auswirkungen der Planung

Die Umweltauswirkungen, darunter auch Schallimmissionen, werden in Kapitel VIII. Umweltbericht der Begründung behandelt.

### 1. Nutzungsänderung

Die Nachnutzung eines brach gefallenen Gewerbestandortes folgt dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die städtebaulich verträgliche Folgenutzung trägt somit zum Erhalt und zur Stärkung der bereits vorhandenen technischen und sozialen Infrastrukturen und sonstigen Dienstleistungen innerhalb des jeweiligen Stadtteils bei und bildet damit ein Element einer sinnvollen wirtschaftlichen Entwicklung.

Mit der Umsetzung der städtebaulichen Planung wird die brachliegende Nutzung beseitigt und der Bereich einer neuen, bedarfsgerechten Nutzung zugeführt. In diesem Sinne erfolgt eine Aufwertung des Plangebietes durch die Gestaltung eines neuen Wohnquartiers und der Wiederbelebung einer derzeit ungenutzten Fläche. Die städtebauliche Gestaltungsqualität wird durch ein abgestimmtes Gestaltungskonzept sichergestellt. Das neue Wohnungsangebot trägt der bestehenden Nachfrage im Essener Stadtgebiet Rechnung.

### 2. Verkehr

Durch die allgemeine Verkehrsentwicklung und Entwicklungen von Baugebieten im Stadtgebiet, aber auch planungsbedingt durch das neue Wohnquartier, wird künftig das Verkehrsaufkommen im Umfeld des Plangebietes zunehmen. Ob und inwiefern sich durch ein höheres Verkehrsaufkommen verkehrliche Störungen im Umfeld ergeben könnten, wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gutachterlich untersucht (Verkehrsuntersuchung zum V&E Plan „Oberhauser Straße 156“ in Essen, RK GmbH, Wülfrath, 28.09.2020). Im Rahmen des Gutachtens waren auch die erforderlichen Verkehrskennwerte als Grundlage für das Lärmgutachten zur Berechnung der Verkehrslärmemissionen relevanten Querschnitten zu ermitteln.

Da für den Untersuchungsbereich keine ausreichenden Erkenntnisse über vorhandene aktuelle Verkehrszahlen vorlagen, wurde am 20.08.2020 eine Erhebung am Knotenpunkt Oberhauser Str. / Frintroper Str. durchgeführt. Für den Abschnitt der Oberhauser Straße westlich der Einmündung der Frintroper Straße wurde im Analysefall eine durchschnittlich tägliche Verkehrsstärke von 5.168 Kfz und östlich dieser Einmündung von 5.083 Kfz ermittelt. Auf der Frintroper Straße selbst beträgt das Verkehrsaufkommen 3.470 Kfz am Tag.

Aufbauend auf dieser Analysebelastung wurde ein Prognose-Nullfall entwickelt. Dieser enthält neben der allgemeinen Verkehrsentwicklung alle vorhandenen Planungen im Untersuchungsbereich ohne die Maßnahmen dieses Planverfahrens. Die zu erwartende Verkehrszunahme wurde auf Grundlage des Verkehrsmodells der Stadt Essen ermittelt; demnach bewegt sich die prozentuale Zunahme zwischen Analyse und Prognose im Umfeld des Plangebietes zwischen 10 und 18 %. So steigt die tägliche Verkehrsbelastung auf dem Abschnitt der Oberhauser Straße westlich der Einmündung Frintroper Straße auf 6.041 Kfz, östlich der Einmündung auf 5.807 Kfz und auf der Frintroper Straße auf 3.772 Kfz am Tag.

Zur Ermittlung des aus dem Planvorhaben resultierenden Neuverkehrsaufkommens wurden ausgehend von einer mittleren Haushaltsgröße von 3,5 Personen bei den 25 Hauseinheiten insgesamt 88 Bewohner im Plangebiet unterstellt. Im Rahmen der Verkehrserzeugungsrechnungen ergibt sich aus dem Planvorhaben ein Tagesverkehrsaufkommen von insgesamt 151 zusätzlichen Kfz-Fahrten pro Tag, die sich aus dem Bewohner-, Besucher- und Wirtschaftsverkehr zusammensetzen.

Daraus ergibt sich im sog. Prognose-Planfall auf der Oberhauser Straße ein zukünftiges Verkehrsaufkommen von 6.117 Kfz westlich der Einmündung der Frintroper Straße und 5.857 Kfz östlich der Einmündung. Auf der Frintroper Straße selbst liegt die zukünftige prognostizierte Verkehrsbelastung bei 3.798 Kfz am Tag.

Aus dieser Aufstellung wird deutlich, dass die Verkehrszunahmen im Prognose-Planfall zum größten Teil auf allgemeine Verkehrszunahmen im Kfz-Verkehr in der Stadt Essen zurückzuführen sind. Durch das neue Wohnquartier verursachte Verkehre bewirken lediglich Verkehrszunahmen von weniger als 1,5 % gegenüber dem Analysefall. Sie sind damit für das Gesamtverkehrsaufkommen als unerheblich zu bezeichnen.

An den Knotenpunkten Oberhauser Straße / Frintroper Straße sowie Oberhauser Straße / Planstraße ergaben die rechnerischen Leistungsfähigkeitsnachweise sowohl für die Analyse als auch für den Prognose-Nullfall und den Prognose-Planfall sehr gute Verkehrsqualitäten (QSV A) für sämtliche Verkehrsströme. Dies gilt auch für die morgendliche und abendliche Spitzenstunde.

## VIII. Umweltbericht

### 1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt auf Essener Stadtgebiet unmittelbar an der Stadtgrenze zu Oberhausen in einem regionalen Grünzug und hat eine Größe von etwa 0,9 ha. Derzeit stellt es sich als gewerbliche Brachfläche mit einem befestigten Flächenanteil von etwa der Hälfte dar. Der Grünzug ist im Plangebiet, vor allem aber südlich der Oberhauser Straße durch Siedlungsnutzungen derzeit deutlich eingeschränkt.

Das Plangebiet umfasst einen ehemaligen Gartencenterstandort an der Oberhauser Straße mit dem Verkaufs- und Bürogebäude sowie einer Stellplatzanlage im südlichen und zentralen Bereich und offenen Ausstellungflächen im östlichen Bereich. Im Osten verläuft in geringer Entfernung der naturnah umgestaltete Läppkes Mühlenbach.

Vorgesehen ist eine Wohnbebauung mit zehn Doppelhäusern und einer Reihenhaushausgruppe aus fünf Hauseinheiten. Die Hausgruppe soll parallel der Oberhauser Straße entstehen. Die Gebäude werden zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und Zelt- bzw. Satteldach vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, die im Bereich der heutigen Zufahrt zum Gartencenter an die Oberhauser Straße anbindet und in einem Wendehammer endet.

Am östlichen Plangebietsrand ist die Schaffung einer privaten, in weiten Teilen mit Gehölzen bestandenen Grünfläche beabsichtigt, innerhalb derer auch Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung entstehen werden.

Es soll ein Reines Wohngebiet festgesetzt werden. Die zulässige Flächenausnutzung orientiert sich an den oberen Grenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Vorgesehen ist somit eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Damit wird eine vergleichsweise flächensparende Bauweise planungsrechtlich vorbereitet.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, das heißt, das Schmutzwasser wird der öffentlichen Kanalisation zugeführt, das Niederschlagswasser zum Teil versickert, ansonsten in den Läppkes Mühlenbach eingeleitet. Eine vollständige Versickerung ist nicht möglich. Um ein Maximum an Versickerung zu gewährleisten und gleichzeitig die Einleitungsmengen in den Läppkes Mühlenbach auf eine gewässerträgliche Menge zu begrenzen, soll das nicht behandlungspflichtige Niederschlagswasser der Doppelhäuser am östlichen Rand des Plangebietes innerhalb der festzusetzenden privaten Grünfläche in einer gemeinschaftlichen Versickerungsmulde zur Versickerung gebracht werden. Überschüssiges Wasser aus dieser Mulde wird gemeinsam mit dem über einen Regenwasserkanal an die nordöstliche Grenze des Plangebietes gebrachten Wasser zum Läppkes Mühlenbach abgeleitet. Die dazu auf kurzer Strecke notwendige Querung eines Fremdgrundstückes wurde durch den Vorhabenträger bereits gesichert. Die Einleitung zum Bach erfolgt im Wesentlichen auf einem Grundstück der Emschergenossenschaft und soll nach einer kurzen verrohrten Strecke in offener Weise innerhalb eines ökologisch gestalteten Aufweitungsgebietes erfolgen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird einem neu zu erstellenden Schmutzwasserkanal zugeführt, der innerhalb der zukünftigen öffentlichen Verkehrsflächen verläuft und an den vorhandenen, parallel des Läppkes Mühlenbach verlaufenden Mischwasserkanal der Emschergenossenschaft anbindet.

Die Wohnbaufläche hat eine Größe von ca. 6.600 m<sup>2</sup>, die Verkehrsfläche von 820 m<sup>2</sup>. Der Umfang versiegelter und befestigter Flächen reduziert sich mit Realisierung des Vorhabens von 5.455 m<sup>2</sup> auf ca. 4.759 m<sup>2</sup>.

## 2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Umweltauswirkungen für Vorhaben der Bauleitplanung betrachtet. Dabei sind folgende Fachgesetze, Verordnungen, Erlasse und Verwaltungsvorschriften, Richtlinien, Technische Anleitungen und Normen in der jeweils geltenden Fassung sowie Ziele in Fachplänen und Programmen (potenziell) von Bedeutung. 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.

### 2.1. Gesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Verordnungen zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)
- Hochwasserschutzgesetz II (HWSG II)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Landeswassergesetz (LWG)
- Klimaanpassungsgesetz Nordrhein-Westfalen (KlAnG)
- Gesetz zur Neufassung des Klimaschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen
- Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW)
- Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)
- Seveso-Richtlinie (2012/18/EG)
- Umgebungslärmrichtlinie (Richtlinie 2002/49/EG)
- FFH-Richtlinie (92/43/EWG)
- Wasserrahmenrichtlinie (2000/60/EG)
- Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL)
- Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG)
- Kommunale Abwasserrichtlinie (91/271/EWG)
- Richtlinie über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch (2020/2184)
- Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (2007/60/EG)

- Richtlinie über Luftqualität und saubere Luft für Europa (2008/50/EG)
- Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt
- Nationale Nachhaltigkeitsstrategie

## 2.2. Fachpläne und Programme

### Formelle Fachplanungen

- Regionalplan Ruhr
- Gemeinsamer Flächennutzungsplan
- Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 – Teilplan West – Planergänzung Stadt Essen 2023
- Lärminderungsplanung & Lärmaktionsplan
- Landschaftsplan Essen

### Übergeordnete umweltrelevante Zielsetzungen

- Sustainable Development Goals (SDG)
- Aktionsprogramm Klimaschutz 2020

### Kommunale Selbstverpflichtungen, informelle Fachplanungen und Konzepte

- Emscher Landschaftspark
- Zukunftsinitiative Klima.Werk
- Mitgliedschaft des Konvents der Bürgermeister
- Nachhaltigkeitsstrategie
- Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept (IEKK)
- Essener Ziele der 12 Themenfelder der Grünen Hauptstadt Europas
- Aktionsplan Klima und Energie (Sustainable Energy and Climate Action Plan SECAP)
- European Climate Adaptation Award (eca)
- Klimaanalyse Stadt Essen
- Integriertes Klimafolgenanpassungskonzept für die Stadt Essen
- Modal Split der Stadt Essen (Mobilität, 4x25)

## 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 3.1. Basisszenario

Das Plangebiet ist durch die ehemals gewerblich genutzten Flächen eines Gartencenters mit leerstehenden Gebäuden, Gewächshäusern und entsprechenden Nebenanlagen geprägt. Derzeit sind ca. 50 % der Grundstücksflächen durch Gebäude, Parkplätze, Wege und Hofflächen versiegelt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Gewächshäuser und angelegte Pflanzbeete, die mittlerweile bereits Anzeichen einer Verwilderung aufweisen. Gewässer sind nicht vorhanden, der Lämpkes Mühlenbach grenzt allerdings in geringer Entfernung an. Stadtklimatisch ist die Lage in einem Regionalen Grünzug ausschlaggebend, die die Ausbildung einer ausgeprägten urbanen Wärmeinsel verhindert.

Die Darstellung und Bewertung der Bestandsituation erfolgen im Detail in dem Kapitel 3.3 Planfall bei der Beschreibung der Auswirkungen.

### 3.2. Nullvariante

Sollte der Bebauungsplan nicht zur Satzungsreife gelangen, gilt das bestehende Planungsrecht, welches im westlichen Teil eine forstwirtschaftliche Nutzung, im östlichen Teil eine landwirtschaftliche Nutzung vorsieht. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die aktuelle Nutzungsstruktur im Rahmen des bestehenden Planungsrechtes zulässig gewesen ist.

Eine Neuaufnahme bzw. Ausweitung der baulichen Nutzungen wird nicht unterstellt. Die Struktur des Gesamtraumes würde voraussichtlich erhalten bleiben und der Fortbestand der derzeitigen Gegebenheiten mit den bestehenden Befestigungen angenommen.

Es ist davon auszugehen, dass Eingriffe in den Baumbestand nicht erfolgen würden. Zudem würde die Fläche nicht weiter versiegelt. Die Missstände des Leerstandes und der Verwahrlosung würden zunehmen.

Das Orts- und Landschaftsbild würde insgesamt keine Änderung erfahren. Die Gehölzbestände im Plangebiet würden voraussichtlich erhalten bleiben. Die Sichtbeziehungen auf das Plangebiet wären unverändert.

Die fehlende Erholungsnutzung des Plangebietes bleibt bei Nichtdurchführung der Planung bestehen.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden Verdachtsflächen nicht weiter untersucht.

Die Lärmvorbelastung für die Fläche bleibt unverändert, ist aber unerheblich für die Nullvariante.

Im Hinblick auf das Schutzgut Fläche wäre tendenziell eine Entwicklung denkbar, mit der das Plangebiet im Falle eines Rückbaus der baulichen Anlagen auch faktisch Teil des regionalen Grünzugs würde. Ein Rückbau der baulichen Anlagen und die Umwandlung des Geländes zu einer landwirtschaftlichen Fläche bzw. Fläche für die Forstwirtschaft ist jedoch unwahrscheinlich. Ein Ankauf für die Freiraumplanung durch die Stadt Essen ist auf Grund der angespannten kommunalen Haushaltslage nicht möglich.

Mit der Nullvariante würde dem generellen Ziel eines sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Fläche nicht widersprochen. Allerdings könnte die Fläche auch keinen Beitrag zur Minderung des Drucks auf andere Freiflächen leisten, der durch den weiterhin hohen Bedarf an Wohnflächen hervorgerufen wird.

### 3.3. Planfall

#### 3.3.1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

##### Lärmbelastung im Plangebiet

Für die Beurteilung der Lärmbelastung nach DIN 18005 im Plangebiet werden jeweils für den Tag- und Nachtzeitraum die Belastungen bei freier Schallausbreitung der verkehrsbedingten Emissionen im Prognose-Planfall berechnet (Lärmgutachten Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Oberhauser Straße 156 (Ehemaliges Gartencenter)“ in Essen, Ingenieurbüro Stöcker, Haltern am See, 29.07.2021). Die freie Schallausbreitung stellt den pessimistischen Fall dar, da keine Abschirmungen durch Plangebäude mit berechnet werden.

Demzufolge sind im Plangebiet erhebliche Lärmeinwirkungen aus Verkehrslärm bereits durch Emissionen bestehender Verkehrswege vorhanden. Die Belastungen im Plangebiet liegen tagsüber in 2,8 m über Grund zwischen 55 und 67 dB(A) und nachts zwischen 45 und

58 dB(A). Die höheren Beurteilungspegel ergeben sich entlang der Oberhauser Straße, die niedrigen Beurteilungspegel liegen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes.

Die am höchsten belasteten Bereiche weisen Überschreitungen der Orientierungswerte am Tage von bis zu 16 dB und in der Nacht von bis zu 18 dB auf. Erst ab einem Abstand von > 80 m am Tag und > 90 m in der Nacht ist mit der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN18005 für ein Reines Wohngebiet zu rechnen.

An keiner Baugrenze wurden allerdings die kritischen Werte von 60 dB(A) nachts und 70 dB(A) tags erreicht oder überschritten.

Außenwohnbereiche / Terrassen werden für den Tageszeitraum beurteilt. Bei den Berechnungen wurden die Plangebäude und die sich daraus ergebenden Abschirmungen berücksichtigt.

Es werden im Plangebiet auch unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung von geplanten Gebäuden die jeweiligen Orientierungswerte in großen Teilen der Außenbereiche überschritten. Nur in geringen Teilen der geplanten Bebauung wird der Orientierungswert von 50 dB(A) für Reines Wohngebiet eingehalten. Die Überschreitungen liegen bei bis zu 6 dB und in einem Einzelfall bei bis zu 14 dB(A). Da das Schutzziel für Außenwohnbereiche die Vermeidung unzumutbarer Kommunikationsstörung und die Gewährleistung einer ausreichenden Erholung ist, sind aus gutachterlicher Sicht am Tag Beurteilungspegel bis 62 dB(A) tolerabel. Dieser Beurteilungspegel wird nur an der Westseite von zwei Gebäuden im südlichen Bereich der Vorhabengrundstücke 1 und 2 überschritten.

Aufgrund der vorangehend beschriebenen Schallimmissionen waren mögliche Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet zu prüfen. Siehe Kapitel V. Planinhalte.

Für den Schutz der Innenräume sind in Folge dessen passive Schallschutzmaßnahmen und für die Außenwohnbereiche aktive Maßnahmen im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

#### Beurteilung Neubau der Erschließungsstraßen nach 16. BImSchV im Plangebiet

Für die neu anzulegende Erschließungsstraße und die öffentlichen Stellplätze ist nach der 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung zu prüfen, welche Immissionen sich an der bestehenden Wohnbebauung ergeben und es sind die Beurteilungspegel mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV zu vergleichen. Der Berechnung im Schallschutzguten zufolge werden Beurteilungspegel von bis zu 44 dB(A) tags und 33 dB(A) nachts (jeweils Nathlandstraße 93 und 88 an der zur Erschließungsstraße ausgerichteten Fassade) prognostiziert. Damit werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV aus dem Neubau der Erschließungsstraßen um mindestens 15 dB tags und 16 dB nachts unterschritten und es sind keine Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen den Verkehrslärm durch den Neubau der Erschließungsstraße erforderlich.

Die Stadt Essen hat im Rahmen des Lärmaktionsplanes 2017 (LAP 2017) beschlossen, beim Neubau von Straßen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV freiwillig noch weiter zu verschärfen. Demnach sollen beim Neubau von Straßen bei städtischen Bauleitplanverfahren bei u.a. Reinen und Allgemeinen Wohngebieten die freiwilligen Lärmziele aus der Bewerbung der „Grünen Hauptstadt Europas“ von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht angestrebt werden. Auch die freiwilligen Werte werden eingehalten.

Die Auswirkungen sind somit nicht erheblich.

### Beurteilung des Verkehrslärms außerhalb des Bebauungsplangebietes

Aufgrund der durch die Wohnbebauung im Plangebiet induzierten Ziel- und Quellverkehre kommt es zu veränderten Immissionen durch Verkehrslärm auch außerhalb des Bebauungsplangebietes entlang des Verkehrsweges.

Durch die Verkehrsänderungen werden an Fassaden der Bestandsgebäude in dem durch die Planung beeinflussten Bereich Immissionsveränderungen auftreten.

An den untersuchten Fassaden der Bestandsbebauung liegen die Beurteilungspegel sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Planfall (über alle Etagen hinweg) tags und nachts über den Orientierungswerten der DIN 18005 für Reine Wohngebiete. Die höchsten Überschreitungen der Orientierungswerte liegen mit 17,1 dB tags und 18,6 dB nachts an der Nathlandstraße 103, Erdgeschoss (WR), vor.

Aufgrund des Planvorhabens kommt es an den untersuchten Immissionsorten zu geringfügigen Erhöhungen der Beurteilungspegel von bis zu 0,1 dB tags und nachts.

Die Erhöhungen liegen damit hier in einem rechnerischen Bereich, dass sie als akustisch kaum relevant betrachtet werden können. Das menschliche Gehör nimmt Veränderungen der Schalldruckpegel ab etwa 2 bis 3 dB(A) als Veränderung deutlich wahr. Insofern liegt die Veränderung durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen im Verlauf der untersuchten Straßen unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle.

Sowohl im Prognose-Nullfall, als auch Prognose Planfall werden die als gesundheitlich bedenklich geltenden Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts nicht überschritten.

Auf andere planungsrelevante Immissionen im Bestand (v.a. Gerüche, Erschütterungen) liegen keine Hinweise vor.

### Ruhiges Gebiet

Das Plangebiet grenzt im Norden an ein im Lärmaktionsplan der Stadt Essen vom 22.09.2021 ausgewiesenes „Ruhiges Gebiet“. Ruhige Gebiete sollen den Menschen zur Erholung dienen und Rückzugsmöglichkeiten vor lärmintensiven Bereichen bieten; sie dienen damit dem Gesundheitsschutz. Die durch Ratsbeschluss beschlossenen Gebiete sind vor einer Lärmzunahme zu schützen; die Randbereiche eines Ruhigen Gebietes müssen einen Lärmindex im Beurteilungszeitraum Day-Evening-Night (24h)  $L_{DEN} \leq 55$  dB(A) einhalten.

Derzeit stellt die Oberhauser Straße durch die Verkehre die maßgebliche Hauptemissionsquelle dar. Ausweislich der durchgeführten Schalluntersuchung würden entlang des südlichen Randes des Ruhigen Gebietes (entspricht dem nördlichen Plangebietsrand dieses Bebauungsplanes) bei einer freien Schallausbreitung Beurteilungspegel von 54-56 dB(A) tagsüber auftreten. Nachts liegen diese Werte bei maximal bis zu 50 dB(A) am Rand des Ruhigen Gebietes.

Durch die Neubebauung wird das Ruhige Gebiet gegenüber der Oberhauser Straße wirksam abgeschirmt. Ausweislich der durchgeführten Schalluntersuchung liegen an allen Stellen entlang des nördlichen Plangebietsrandes zukünftig Beurteilungspegel von weniger 55 dB(A) tagsüber vor.

Für die Neubebauung sind aufgrund der Nutzungsfestsetzung als Reines Wohngebiet nur die Anliegerverkehre und Wohnnutzungen als geräuschemittierend anzusehen, so dass von dieser Seite keine erhebliche Beeinträchtigung des Ruhigen Gebietes zu befürchten ist.

Insgesamt ist insbesondere aufgrund der abschirmenden Wirkung der Neubauten gegenüber den bereits vorhandenen Verkehrslärmemissionen nicht von einer lärmtechnischen Verschlechterung für das ausgewiesene ruhige Gebiet auszugehen.

#### Wohn- und Erholungsfunktion

Das Plangebiet liegt zwischen Siedlungsflächen mit hohem Anteil an öffentlichen und nutzbaren Grünflächen, ist aber selbst nicht öffentlich zugänglich.

Maßnahmen zur Freiraumversorgung sind im Plangebiet nicht vorgesehen. Eine Verschlechterung im Gegensatz zur heutigen Situation ist auszuschließen. Im Plangebiet selbst werden für die neuen Bewohner zukünftig Freiflächen als Garten- und Gemeinschaftsflächen zur Verfügung gestellt.

#### Fazit

Den zum Schutzgut Mensch in unterschiedlichen Gesetzen und untergesetzlichen Regelungen formulierten Zielen wird insoweit entsprochen, als erkennbar ist, dass sich an den derzeitigen Verhältnissen in einem bereits durch Wohnnutzungen geprägten Umfeld in Hinblick auf die Gesundheit der Menschen keine wesentlichen Verschlechterungen ergeben. Die Analyse der auf das Schutzgut Mensch bezogenen Aspekte lässt keine Gesichtspunkte erkennen, die einer Realisierung des Vorhabens entgegenstehen.

#### 3.3.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Seit den 1970er Jahren wurde die 9.000 m<sup>2</sup> große Vorhabenfläche von einem Gartencenter mit großräumiger Außenfläche genutzt. Vorherrschend sind daher befestigte Flächen bzw. Gebäudeflächen, daneben die offenen Flächen des ehemaligen Gartenbaubetriebes mit Bäumen und Wegen.

Die Fläche des Gebäudekomplexes bestehend aus einem zweigeschossigen Wohn- und Bürogebäude mit Flachdach und einem eingeschossigen Gartencenter sowie dauerhaft errichteter Überdachungen auf gepflastertem Untergrund beträgt 2.000 m<sup>2</sup>. Circa 3.000 Quadratmeter bestehen darüber hinaus aus versiegelter Fläche (Pflaster, Asphalt etc.) wie Parkplatz, Stellflächen und Wegen. Letztere führen entlang der Pflanzbeete, die zu Gestaltungszwecken mit (vorrangig Nadel-)Bäumen bepflanzt wurden, weswegen einige Beete auch als Baumgruppen bezeichnet werden können. Angrenzend an einen Hundeübungsplatz stocken hohe Lärchen (eine davon abgestorben und mit Spechtloch); untergeordnet gibt es auch Schotterflächen. Der nordwestliche Bereich war ebenfalls Ausstellungsfläche, ist aber aktuell dicht bewachsen (u.a. Bambus). Angrenzend daran gibt es eine Teichanlage mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wasserfläche, bei der wegen des trüben Wassers unklar ist, ob sie Fischbesatz und Vegetation aufweist. Zum Zeitpunkt der Begehung gab es einen weiteren, sehr kleinen Folienteich mit Vegetation am Rande des Ausstellungsgeländes. Diesem Aspekt ist unter Artenschutzgesichtspunkten im Rahmen der Baureifmachung auch nach einem Satzungsbeschluss nachzugehen.

Nordwestlich der Vorhabenfläche auf Oberhausener Stadtgebiet grenzt ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung an, die sich hauptsächlich aus Doppelhäusern mit kleinen Gärten zusammensetzt. Das südöstlich angrenzende Grundstück mit eingeschossigem Einfamilienhaus weist alten Baumbestand auf. Südlich der Oberhauser Straße erstrecken sich weitere Siedlungsflächen.

Östlich des Hundeübungsplatzes mit Nord-Süd-Erstreckung verläuft relativ naturnah der Läckes Mühlenbach, der von Gehölzen der potentiell natürlichen Vegetation und einer Hochspannungsleitung begleitet wird. Mit durchschnittlich 25 m Entfernung verläuft parallel zum Bach ein stark frequentierter Fußweg. Aufgrund der Nähe zum Bach ist das Ufer in vielen Bereichen stark anthropogen beeinflusst. An den Fußweg grenzt im Osten ein Mischwald. Auf der östlichen Gewässerseite verläuft ein Trampelpfad, der sich jedoch innerhalb

von dichtem Gehölz verliert. An das Plangebiet grenzen im Norden, nur durch kleine Gehölzbestände getrennt, eine Grünland- und eine kleine Ackerfläche an.

Eine Beurteilung der Lebensraumfunktion ergibt für die Biotoptypen des Entwicklungsgebietes geringe bioökologische Wertigkeiten.

Im Plangebiet ist eine nur mäßige Strukturvielfalt vorhanden. Die Ersetzbarkeit bei Eingriffen ist bei gärtnerisch angelegten Flächen aufgrund der geringen Reife grundsätzlich gut. Davon ausgenommen sind ältere Einzelbäume. Es sind keine Biotoptypen betroffen, die als nicht ersetzbar gelten. Unter räumlichen Gesichtspunkten bietet die Randlege zu ökologisch hochwertigen Flächen gute Voraussetzungen, in Eingriffsnähe sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen zu realisieren.

Unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt dem Plangebiet keine besondere Bedeutung in dem Sinne zu, dass konkrete Wanderungsbewegungen zu erkennen oder zu erwarten sind. Biotopverbundflächen besonderer oder herausragender Bedeutung sind vom Vorhaben nicht betroffen, bzw. sind in einem Umfang von ca. 27 m<sup>2</sup> Teil einer festgesetzten privaten Grünfläche. Auch die fließgewässerökologischen Funktionen des Lämpkes Mühlenbaches einschließlich des Gewässerkorridors beiderseits der Gewässerachse werden durch das Plangebiet nicht tangiert.

Zu den wertgebenden Arten, wie sie in einschlägigen Datenbanken verzeichnet bzw. durch konkrete Nachweise im näheren und weiteren Umfeld dokumentiert sind, zählen Kleinspecht und Waldohreule, daneben Sperber, Habicht, Waldkauz und Eisvogel sowie Rauhaufledermaus und Zwergfledermaus. In allen Fällen handelt es sich um flugstarke Arten, die durch die – bezogen auf die Dimensionen des Grünzuges – geringfügige Veränderung der aktuellen Biotopstruktur (derzeit Außenanlagen eines aufgegebenen Gartencenters mit überwiegend jungen Gehölzen, künftig Gartenflächen und eine private Grünfläche mit wechselfeuchten Zonen und Gehölzbestand) in ihren Lebensraumbedingungen keine wesentliche Veränderung erfahren. Verbesserungen der Lebensraumbedingungen dieser Arten könnten nur durch eine Aufgabe baulicher Nutzung erzielt werden, wenn die entsprechenden Flächen anschließend in einer Weise entwickelt werden, die den umgebenden Freiraumcharakteristika entspricht. Diese wäre eine Entwicklung in Richtung Wald oder Offenland. Dies ist aber durch den Bestandsschutz der baulichen Nutzungen nur auf sehr kleinen Restflächen möglich. Das Vorkommen keiner der genannten Arten würde durch den Verzicht auf die geplante Siedlungsnutzung wesentlich verbessert werden.

#### Prognose der Auswirkungen

Es ist davon auszugehen, dass die Vegetationsbestände im Plangebiet mit Ausnahme weniger Gehölze im Bereich der privaten Grünfläche vollständig beseitigt werden. Es werden neue Vegetationsflächen in Form von Gärten, kleineren begrünten Dächern und im Bereich des Spielplatzes entstehen, die jedoch in Hinblick auf ihre Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen eine eher geringe Bedeutung haben werden.

Im Plangebiet sind keine speziellen Maßnahmen zum Schutzgut Flora / Fauna vorgesehen. Die Festsetzungen zur Begrünung kommen aber mittelbar auch dem Schutzgut Flora / Fauna / Biodiversität zugute.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist nach derzeitigem Kenntnisstand auszuschließen, soweit einschlägige Regeln eingehalten werden (z. B. Rodung nur im Winterhalbjahr). Die zum Verfahren erarbeitete Artenschutzvorprüfung kommt zu folgendem Ergebnis: *„Zusammenfassend lässt die Analyse der artenschutzrechtlichen Belange keine Aspekte erkennen, die dem Vorhaben generell entgegenstehen und somit die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes in Frage stellen. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, sind einschlägige Schutz- und*

*Vermeidungsmaßnahmen wie die Beschränkung der Rodungsarbeiten auf den Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02. eines Jahres und Auflagen zum Abriss der Gebäude und zur Beseitigung der Teichanlage erforderlich.“*

Das Vorhaben ist mit dem Verlust von kleinteiligen Lebensräumen kulturfolgender Arten verbunden, die mit den speziellen Anforderungen des überformten Standortortes zurechtkommen und hat somit zwar grundsätzlich negative Auswirkungen, diesen sind aber die neu entstehenden Lebensräume in den Freiflächen der Wohnbebauung gegenüberzustellen, die sich ebenfalls an kulturfolgende Arten wenden. Erhebliche Auswirkungen auf eine Biotopverbundfunktion sind nicht zu erkennen.

Den Zielen des BNatSchG wird insoweit entsprochen, als das Plangebiet bereits über Jahrzehnte hinweg einer intensiven Nutzung unterliegt.

#### Vermeidung und Minderung

Der Vermeidung und Minderung von erheblichen Umweltauswirkungen dienen insbesondere die Festsetzungen zur maximal zulässigen Ausnutzung des Baugrundstücks, zur Geschossigkeit und zur maximal zulässigen Gebäudehöhe, dass sie durch Ausnutzung der baurechtlich zulässigen Nutzungsdichte eine flächensparende Bauweise sicherstellen.

#### Naturschutzrechtliche Kompensation nach Essener Modell

Für die Ermittlung des für eine Vollkompensation notwendigen Umfangs von Kompensationsmaßnahmen wird das sogenannte Essener Modell zugrunde gelegt.

Der Zustand des Plangebietes im Istzustand entspricht den aktuellen Biotoptypen, da kein Planungsrecht für eine bauliche Nutzung vorliegt, aber davon auszugehen ist, dass die aktuelle Nutzungsstruktur im Rahmen des bestehenden Planungsrechtes zulässig gewesen ist, also nicht der planungsrechtliche Zustand mit Wald und Landwirtschaftlicher Fläche als Ausgangszustand zu betrachten ist. Zur Bewertung werden folgende Annahmen getroffen:

- Die Grünbestände im ehemaligen Gartencenter werden –soweit sie zumindest nennenswerte Gehölzbestände aufweisen– mit 13 Punkten bewertet, was eine Inwertsetzung wie strukturreiche Gärten entspricht.
- Alle anderen Freiflächen werden strukturarmen Gärten gleich bewertet.

Zur Bewertung des Zustandes des Plangebietes gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Annahmen getroffen:

- Die private Grünfläche wird aufgrund des hohen Gehölzanteils trotz der erheblichen Flächenanteile, die als entwässerungstechnische Anlagen fungieren, wie strukturreiche Gärten mit 13 Punkten bewertet.

Auf dieser Grundlage ergibt sich ein rechnerisches Plus von 5.195 Punkten. Plangebietsexterne naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

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

#### Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild wird trotz der Siedlungsrandlage durch die erkennbar in der Nutzung aufgegebenen Bestandsgebäude samt Parkplatz bestimmt, die weiterreichende Blickbeziehungen unterbinden. Eine besondere Naturnähe, Eigenart oder Vielfalt, die gegebenenfalls eine separate Bewertung des Vorhabens in Hinblick auf mögliche Kompensationsanfordernisse landschaftsästhetischer Art erfordern würde, ist nicht vorhanden.

Städtebaulich oder architektonisch besonders bemerkenswerte Gebäude gibt es nicht.

Für die Naherholung ist das Plangebiet nicht erschlossen. Östlich des Läppkes Mühlenbach verläuft eine öffentliche Erschließung in einem breiten Grünzug, die intensiv für die Naherholung genutzt wird.

#### Prognose der Auswirkungen

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich durch die geplante Wohnbebauung stärker dem Umfeld angleichen, also kleinteiligere versiegelte Flächen als die aktuell durch die gewerbliche Bebauung vorhandenen, aufweisen. Eine grundlegende Veränderung ist damit aber nicht verbunden, zumal diese Veränderungen nur auf kurze Entfernungen sichtbar sind. Von dem Vorhaben sind keine ausgewiesenen Erholungsflächen direkt betroffen. Alle Wegebeziehungen bleiben erhalten.

#### Vorgesehene Maßnahmen

Zur landschaftlichen Einbindung sind Pflanzfestsetzungen am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes und innerhalb der Verkehrsflächen sowie eine private Grünfläche vorgesehen.

Die Planung führt zu deutlichen Veränderungen des Ortsbildes, wesentliche Veränderungen in Hinblick auf die Naherholung sind nicht zu erwarten. Den Zielen des BNatSchG wird insoweit entsprochen, als sich die Flächeninanspruchnahme auf einen Bereich beschränkt, dem keine herausgehobene Bedeutung für die Naherholung zukommt.

Die Analyse zum Schutzgut Landschaft lässt somit keine erheblichen Restriktionen für die angestrebte städtebauliche Nachnutzung erkennen. Die Inanspruchnahme ist als umweltverträglich zu beurteilen.

### 3.3.3. Schutzgut Fläche

Grundsätzlich geht jede bauliche Entwicklung auf bislang baulich nicht genutzten Flächen mit (meist negativen) Wirkungen auf den Naturhaushalt einher. Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche stehen somit immer in enger Verbindung mit den Auswirkungen auf andere Schutzgüter, die in den jeweiligen Kapiteln behandelt werden. Entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuches soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und künftige bauliche Entwicklungen sollen nach Möglichkeit im Innenbereich, auf bereits genutzten sowie verdichteten Flächen z. B. in Baulücken, auf Flächen mit Gebäudeleerstand oder Brachen vorgenommen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang begründet umgenutzt werden.

Das Schutzgut Fläche wird - in Abgrenzung zu den anderen Schutzgütern (v.a. Boden) - auf die Inanspruchnahme und den „Verbrauch“ von Flächen bezogen.

Das Plangebiet hat mit etwa 0,9 ha eine eher geringe Größe und ist zudem bereits zu etwa der Hälfte versiegelt oder befestigt. Die ehemalige Nutzung als Gartencenter ist vollständig aufgegeben und wird auch nicht wieder aufgenommen werden. Planungsrechtlich besteht bislang keine Grundlage für eine Siedlungsnutzung.

Im Kontext der generellen Raumnutzung – die nur bedingt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bewertet wird, sondern primär der vorbereitenden Bauleitplanung vorbehalten bleibt – ist die Lage in einem ausgewiesenen Regionalen Grünzug hervorzuheben. Dessen Potentiale sind allerdings wegen der tatsächlichen Nutzung nicht realisiert, sondern nur eine planerische Zielfestlegung. Tendenziell stellt das Plangebiet zusammen mit weiteren baulich genutzten Flächen im unmittelbaren Umfeld derzeit eher eine Unterbrechung innerhalb eines Regionalen Grünzuges im Grenzbereich der Städte Oberhausen und Essen dar.

#### Prognose der Auswirkungen

Innerhalb des Geltungsbereiches werden sich die naturhaushaltlichen Bedingungen im Vergleich zum Bestand nicht wesentlich verändern, der Versiegelungsgrad wird moderat abnehmen.

Die Nachnutzung des Geländes des ehemaligen Gartencenters entspricht dem allgemeinen Ziel des Vorrangs der Wiedernutzung bereits baulich genutzter Flächen und vermeidet somit die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungstätigkeiten. Übergeordnete Ziele wie die Begrenzung der Neuinanspruchnahme (auf unter 30 Hektar pro Tag bis zum Jahr 2030 und auf „Netto-Null“ im Sinne einer Flächenkreislaufwirtschaft bis zum Jahr 2050 gemäß Deutscher Nachhaltigkeitsstrategie) werden somit beachtet. Auch handelt es sich um eine Bebauung, die als verdichtet zu beurteilen ist, da sie über die festgesetzte GRZ die Vorgaben der Baunutzungsverordnung ausnutzt.

In Hinblick auf das Schutzgut Fläche ist jedoch primär zu beurteilen, ob im Rahmen der räumlichen Entwicklung eine andere Folgenutzung dem allgemeinen Flächenschutz, der auch die Verbesserung der naturhaushaltlichen Situation beinhaltet, besser entsprechen würde. Im konkreten Fall ist dies die Wiederherstellung von Freiraum generell und die Vergrößerung des Regionalen Grünzuges im Speziellen. Aus den sonstigen naturräumlichen Qualitätsmerkmalen des Plangebietes (Biotopstruktur, Artenpotential, Entwicklungspotential des Bodens etc.) lässt sich kein absoluter Vorrang eines der beiden grundsätzlichen Nutzungs- oder Entwicklungsziele ableiten. Die im östlichen Plangebiet ausgewiesene private Grünfläche dient jedoch auch der Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes Fläche insofern, als sie dazu beiträgt, den Kernkorridor des Grünzuges beiderseits des Lämpkes Mühlenbaches perspektivisch mit einer Mindestbreite zu erhalten.

Da der Bedarf an Wohnbauflächen auch für das Einfamilienhaussegment gutachterlich nachgewiesen wurde, ist zudem davon auszugehen, dass die Realisierung einer Wohnbebauung auf der Fläche des ehemaligen Gartencenters gleichzeitig zur Verringerung des Drucks auf andere potentielle Bauflächen beiträgt.

Zusammenfassend lässt die Analyse somit in Hinblick auf eine andere planerische Zielsetzung (Entwicklung des Grünzuges) einen Aspekt erkennen, der gegen eine Realisierung des Vorhabens spricht. Die einander entgegenstehenden Ziele innerhalb der Belange des Umweltschutzes sind im Rahmen der Gesamtabwägung abschließend zu bewerten.

#### 3.3.4. Schutzgut Boden

Im gesamten Plangebiet wären gemäß Bodenkarte 1: 50.000 natürlicherweise überwiegend grundwassergeprägte Böden (Gley), im westlichen Teil auch Braunerde ausgebildet. Tatsächlich ist der Boden im gesamten Plangebiet massiv verändert. Im Rahmen eines hydrogeologischen Gutachtens wurden flächige Auffüllungen erbohrt, die auf die Nutzung als Gartencenter zurückzuführen sind. Diese Auffüllungen sind im Bereich der Pflanzflächen eher geringmächtig und bestehen aus Oberbodenauffüllungen von ca. 3 dm Stärke, ansonsten aus Schluffen und Sanden mit Asche- bzw. Schlackeanteilen in einer Stärke von bis zu 8 dm.

Der gewachsene Boden besteht bis in etwa 1,2 m Tiefe aus Schluff, in der Tiefe folgen schluffige Feinsande und ab etwa 2,5 m unter Geländeoberkante auch Sande und kiesige Sande. Die gewachsenen Böden weisen erhöhte Eisen- und Mangangehalte auf. Auf Grund der früheren gewerblichen Nutzung (Gartencenter) wird das Bebauungsplangebiet als „Verdachtsfläche auf schädliche Bodenveränderungen“ eingestuft und durch eine sonstige Signatur (Y-Linie) gekennzeichnet.

In sämtlichen von der Bebauung frei gehaltenen Bereichen ist ggf. durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch bzw. durch eine Kombination hiervon sicherzustellen, dass hier in Abhängigkeit von der Art der sensiblen Nutzung geeigneter Boden aufgetragen wird.

#### Prognose der Auswirkungen

Durch die geplanten Festsetzungen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, Freiflächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch zu nehmen, was teilweise zu neuen Versiegelungen, also dem völligen Verlust von natürlichen Bodenfunktionen führt, in anderen Bereichen aber auch zur Entsiegelung (durch Schaffung von Gartenflächen und privater Grünfläche). Der Umfang der versiegelten Flächen wird sich nicht wesentlich verändern (vorher 5.455 m<sup>2</sup>, nachher 4.795 m<sup>2</sup>).

Betroffen sind Böden, die, soweit nicht ohnehin massiv überformt, regional weit verbreitet sind und durch den geologischen Dienst NRW nicht als besonders schutzwürdig ausgewiesen werden.

Es sind auf der Ebene der Bauleitplanung keine speziellen Maßnahmen zum Bodenschutz vorgesehen. Mit dem o.g. Hinweis zum Umgang mit dem Boden wird ggf. ein weiterer Beitrag zu Verbesserung der Ist-Situation geschaffen. Die Festsetzung zur Gestaltung von Vorgärten dient mittelbar auch dem Schutzgut Boden.

Das Vorhaben hat trotz der Inanspruchnahme von derzeit nicht versiegelten oder befestigten Flächen keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut, da der Befestigungsgrad insgesamt keine wesentliche Veränderung erfährt und keine besonders schutzwürdigen und auch keine allgemein naturnahen Böden betroffen sind.

#### 3.3.5. Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden, es verläuft jedoch in geringer Distanz der naturnah umgestaltete Lämpkes Mühlenbach. Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt nach gutachterlicher Einschätzung bei 4 bis 5 m (Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerungsfähigkeit BV Oberhauser Straße, Essen, Dipl.-Geol. Veronika Steinberg, Grefrath, 17.12.2020).

Zur Ermittlung der Versickerungseignung im Plangebiet liegt ein hydrogeologisches Gutachten vor. Im Rahmen des Gutachtens wurden auf dem Grundstück drei Rammkernbohrungen mit Endtiefen von 3,0 m und 3,5 m sowie zwei Versickerungsversuche durchgeführt. Die bei zwei Rammkernsondierungen in Tiefen von 2,5 - 3,0 m in Sanden sowie kiesigen Sanden durchgeführten Versickerungsversuche ergaben einen mittleren kf-Wert von 1,2 x 10<sup>-6</sup> m / s, bei der dritten Rammkernsondierung war in einer Tiefe von 3,0 - 3,5 m keine signifikante Versickerung erkennbar. Die Wasserdurchlässigkeit liegt somit nur wenig oberhalb des für eine dauerhafte Versickerung von unbelastetem Regenwasser zulässigen Wertes. Aus gutachterlicher Sicht wird daher empfohlen, auf eine Versickerung zu verzichten, zumal nachgewiesen ist, dass der Boden durch bindige Einschlüsse und die Verkittung der Sedimente durch erhöhte Eisen- und Mangangehalte weiter verringert ist und sich bei gezielter Zuleitung von Niederschlagswasser mittel- bis langfristig weiter verschlechtert. Daher wird gutachterlich empfohlen, eine Einleitung in den städtischen Kanal oder den unmittelbar westlich des Grundstücks verlaufenden Lämpkes Mühlenbach vorzusehen (Steinberg, 2020).

Die Starkregenkarte der Stadt Essen verzeichnet für Teile des Plangebietes, ausgehend vom Parkplatz, eine Überflutungsgefährdung mit Einstautiefen zwischen 5 und 25 cm, am Parkplatz auch mehr als 25 cm. Das östlich des Plangebietes gelegene Grundstück sowie der Bereich um den Lämpkes Mühlenbach sind flächig und überwiegend mit mehr als 25 cm Einstautiefe verzeichnet, liegen allerdings auch tiefer als das Plangebiet. Eine

Überflutungsgefahr durch den Bach als solchen ist aufgrund der starken Eintiefung des Gewässerprofils nicht zu erwarten, das Fließgeschehen bei Starkregen ist vielmehr durch den Straßenzug Oberhauser Straße / Nathlandstraße bestimmt.

Das Plangebiet liegt nicht in einem förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet und tangiert auch keine Trinkwasserschutzgebiete.

#### Prognose der Auswirkungen

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden Flächen entfallen, auf denen derzeit noch Niederschläge versickern und somit zur Grundwasseranreicherung beitragen. Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind mit der Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung jedoch nicht verbunden, da die Regenwasserbeseitigung ortsnah durch Versickerung und gedrosselte Einleitung erfolgen soll, das Regenwasser also im örtlichen Wasserkreislauf verbleibt und sich auch der Versiegelungsgrad nicht wesentlich verändert. Tendenziell wird zukünftig mehr Wasser dem Bach zugeführt werden, da auch von Flächen, für die der § 44 LWG nicht greift („nachmalig bebaute Flächen“) alles nicht behandelungspflichtige Wasser dem Bach zu geführt wird.

Vom Grundwasser abhängige Biotoptypen sind auch im näheren Umfeld des Änderungsgebietes nicht bekannt bzw. nicht betroffen, Auswirkungen auf solche daher auch nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen auf Gewässer, die durch Einleitungen von Regenwasser oder durch Abschlüge aus dem Mischsystem hervorgerufen werden können, sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten. Die Gefahr von größeren vorhabenbedingten Schadstoffeinträgen besteht nicht. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasserangebot zu erwarten.

Maßnahmen zum Gewässerschutz sind insofern vorgesehen, als die geplanten Maßnahmen des Regenwassermanagements sich auch auf Flächen beziehen, für die der § 44 Landeswassergesetz mit dem Vorrang einer ortsnahen Regenwasserbeseitigung nicht greift und eine Einleitungssituation geplant ist, die in weiten Teilen mit offenen Elementen arbeitet. Auch die trotz begrenzter Wasserwegsamkeit des Untergrundes vorgesehene Teilversickerung innerhalb der privaten Grünfläche kommt dem Wasserhaushalt zugute.

Angesichts des hohen Befestigungsgrades bereits im Bestand sind relevante Auswirkungen auf das Schutzgut auszuschließen.

Die Belange des Schutzgutes Wasser stehen der angestrebten städtebaulichen Nutzung somit nicht entgegen und die Inanspruchnahme ist diesbezüglich als umweltverträglich zu beurteilen.

#### 3.3.6. Schutzgut Luft / Lufthygiene

Im Planungsumfeld sind keine grenzwertüberschreitenden Feinstaub- oder NO<sub>2</sub>-Belastungen bekannt. Mit Umsetzung der Planung entsteht ein höheres Verkehrsaufkommen im Planungsumfeld. Eine erhebliche Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation durch den Mehrverkehr ist jedoch nicht zu erwarten. Durch die neuen Wohngebäude (Abluft der Heizungen) und den Verkehr (Abgase der Motoren) ist ein – wenn auch geringfügiger – Beitrag zur Verschlechterung der lufthygienischen Situation zu erwarten. Eine Zerschneidung von überörtlich bedeutsamen Belüftungsschneisen bzw. gesamtstädtisch bedeutsamer Funktionszusammenhänge erfolgt jedoch nicht.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft sind voraussichtlich als nicht erheblich einzustufen.

### 3.3.7. Schutzgut Klima (Klimaschutz und Klimafolgenanpassung)

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

Wie bereits im Kapitel V. 2. Planinhalte, Klima und Energie, näher ausgeführt, sind Maßnahmen im Hinblick auf Klimaschutz und Klimafolgenanpassung vorgesehen, um die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima durch den Bebauungsplan zu minimieren.

Das Plangebiet ist laut Klimaanalyse 2022 dem Klimatop Gewerbeklima zuzuordnen. Gewerbeklimatope zeichnen sich durch einen hohen Versiegelungsgrad in Kombination mit einem geringen Grünflächenanteil aus. Aufgrund der Nutzung als Gartencenter mit entsprechenden Grünstrukturen, ist die nächtliche Wärmebelastung sowie das tagsüber auftretende erhöhte Belastungspotenzial durch Hitzestress nicht so stark ausgeprägt wie in klassischen Gewerbegebieten.

Mit Umsetzung des Vorhabens wird sich die Klimatopzuordnung voraussichtlich von einem Gewerbeklimatop zu einem Stadtrandklimatop verändern.

Durch die Festsetzung des Plangebiets als Reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 wird sich der Versiegelungsgrad nach Umsetzung der Planung verringern. Der höhere Grünflächenanteil wird voraussichtlich einen leicht positiven Effekt auf die Anfälligkeit gegenüber Hitzebelastung auswirken.

Der Klimatoptyp Stadtrandklima kann hierbei als wohnklimatisch günstig bewertet werden. Mit der Umsetzung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen können die negativen Effekte durch die Bebauung gemindert werden.

Dem Schutzgut Klima und Luft kommen Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung sowie zu Anpflanzungen mittelbar zugute.

Unter Klimaschutzgesichtspunkten ist auch die geplante Errichtung einer örtlichen Energieversorgung über ein Blockheizkraftwerk, die über eine entsprechende Festsetzung ermöglicht wird als Maßnahme des Klimaschutzes anzusehen.

Der geringe Umfang der geplanten Bebauung und die Lage im bzw. am Rande eines Grünzuges sowie der Umstand, dass sich der Befestigungsgrad im Plangebiet nicht wesentlich verändert, lassen generell keine wesentlichen negativen bioklimatischen Veränderungen im Plangebiet oder seinem Umfeld erwarten.

Die geplanten Festsetzungen entsprechen den Anforderungen an den Klimaschutz und an die Klimaanpassung insoweit, als sie über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehen.

Eine Luftleitungsfunktion im engeren Sinne kommt dem Plangebiet nicht zu, jedoch ist in Teilen von einer Kaltluftströmung über das benachbarte Bachtal hinweg auszugehen. Eine wesentliche Leistung zur Luftregeneration ist wegen des Fehlens entsprechender Emittenten und der heute bereits versiegelten Flächen auszuschließen.

Der Bebauungsplan entspricht den Planungshinweisen der Klimaanalyse.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima sind voraussichtlich als nicht erheblich einzustufen.

### 3.3.8. Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter/Kulturelles Erbe

Städtebaulich oder architektonisch besonders bemerkenswerte Gebäude oder Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, gibt es im Plangebiet nicht.

Sonstige Sach- und Kulturgüter, die einer besonderen Berücksichtigung im Rahmen der Umweltprüfung bedürfen, sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht bekannt.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Es sind keine Festsetzungen oder sonstige Maßnahmen zum Schutzgut vorgesehen.

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

### 3.3.9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen sind die Wirkungsbeziehungen innerhalb und zwischen den Schutzgütern respektive zwischen den verschiedenen Teilen des Naturhaushaltes (Boden, Klima, Luft, biotische Ausstattung) wie auch zwischen diesen und den menschlichen Nutzungsansprüchen (beispielsweise Naherholung, landwirtschaftliche Nutzung). Sie sind vielfältiger Art und durch ein enges Netz an Wechselwirkungen gekennzeichnet. Selbst innerhalb eines Schutzgutes kann es beispielsweise zu Auswirkungen kommen, die einander entgegengesetzt zu bewerten sind. So wird die Wiedervernässung einer Fläche durch Herstellung eines geringeren Grundwasserflurabstandes mittels Abgrabung möglicherweise positiv auf das Biotopotential, aber negativ auf die Ertragsfunktion des Bodens wirken. Die Wiederbewaldung einer Offenlandfläche führt zwar über die Sukzession zu einem naturräumlich typischen Biototyp, kann aber für den Artenschutz auch negative Folgen zeigen, da viele der in Deutschland gefährdeten Arten auf magere und oftmals schütter bewachsene Offenlandflächen angewiesen sind.

Die Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung 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 Versiegelung (Schutzgut Boden) und die damit ebenfalls einhergehende Veränderung der stadt- bzw. geländeklimatischen Verhältnisse 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 vorhabenbezogenen 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 mit erhöhtem Risiko für Erdbeben, Überschwemmungen, Erdbeben 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.

### 3.5. Sonstige Belange des Umweltschutzes

#### Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Mit Realisierung der Planung werden bau- und nutzungsbedingt Abfälle und Abwässer anfallen. Diese entsprechen in Menge und Zusammensetzung den bei einer gemischten Bebauung üblicherweise zu erwartenden. Es ist vorauszusetzen, dass mit diesen entsprechend den rechtlichen Anforderungen und der kommunalen Satzungen zur Entwässerung und zur Abfallentsorgung sachgerecht umgegangen wird. Insbesondere ist vorauszusetzen, dass bei der Verbringung von Bodenaushub die erforderlichen Verwertungsnachweise erbracht werden.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern allgemein ist im Plangebiet durch Einhaltung der einschlägigen Gesetze, Regelwerke und örtlichen Satzungen sichergestellt. Entsprechende Hinweise im Bebauungsplan gewährleisten, falls erforderlich, eine Regelung im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren. Weitergehender besonderer städtebaulicher Regelungen im Bebauungsplan bedarf es nicht. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, die einer besonderen Regelung im Rahmen der Bauleitplanung bedürfen.

#### Eingesetzte Techniken und Stoffe

Über die zur Umsetzung der generellen Planungsziele eingesetzten Baumaterialien und Bauverfahren liegen noch keine Erkenntnisse vor. In den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren werden alle Vorkehrungen getroffen, die zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Natur und Umwelt erforderlich sind. Eine den einschlägigen Gesetzen, Regelwerken und örtlichen Satzungen entsprechende Vorgehensweise ist auf diesem Wege sichergestellt. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten, die einer Regelung im Rahmen der Bauleitplanung bedürfen.

Die Klärung der Nachhaltigkeit generell gesetzlich zulässiger Baumaterialien und Bauverfahren ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

### 3.6. Planungsvarianten

Die Stadt Essen hat zur Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Essener Stadtgebiet das Konzept „Bedarfsgerechte Flächenentwicklung“ erarbeitet. Ziel ist die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Bauflächenangebots, um attraktiven Wohnraum in der Stadt Essen zu schaffen. Das vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) am 19.11.2015 beschlossene Konzept umfasst 41 Wohnbauflächen, die in einer Prioritätenliste aufgeführt sind. Die Fläche des Änderungsbereichs ist als potenzielle Wohnbaufläche in dem o.g. Konzept enthalten.

Die Fläche des ehemaligen Gartencenters liegt seit Jahren brach. Um einem potentiellen städtebaulichen Missstand entgegenzuwirken, soll sie nun einer neuen, bedarfsgerechten Nutzung zugeführt werden. Entsprechend der überwiegenden Prägung des städtebaulichen Umfeldes bietet sich eine Nachnutzung als Wohngebiet an. In der Vergangenheit wurde auch über die Errichtung einer Senioreneinrichtung nachgedacht. Dies fand in den politischen Gremien jedoch keine Zustimmung und wurde daher verworfen. Im Rahmen der Vorbereitung der Planung wurde der Standort auch im Hinblick auf seine Lage im Regionalen Grünzug intensiv erörtert. Ein Rückbau der bestehenden Anlagen und eine Renaturierung des Geländes sind nicht zu erwarten. Ein Ankauf für die Freiraumplanung durch die Stadt ist auf Grund der kommunalen Haushaltslage nicht möglich. Um eine Inanspruchnahme von Freiraum an anderer, funktionsfähigerer Stelle zu vermeiden, soll in diesem Fall der bedarfsgerechten Versorgung mit Wohnbauflächen als verträgliche Folgenutzung des ehemaligen Gartencenters der Vorrang eingeräumt werden.

Der Bebauungsplan hat im Laufe des Verfahrens Änderungen im Detail erfahren. Die Änderungen beziehen sich vor allem auf die geplante Errichtung einer ergänzenden Grün- und

Aufenthaltsfläche mit Spielmöglichkeiten sowie den Umgang mit Regenwasser, das ursprünglich vollständig in das Kanalnetz abgeleitet werden sollte.

### 3.7. Zusammenfassende Bewertung und Abwägungsgrundsätze

Der Vergleich der Planung mit der Nullvariante, in der die Beurteilung des gesamten Plangebietes nach § 30 BauGB die mögliche Nutzung bestimmt, zeigt, dass zwar bei Nichtdurchführung der Planung keine Ausweitung baulicher Nutzungen oder eine baulich geprägte Nutzungsänderung erfolgen könnte, die Struktur des Gesamtraumes aber voraussichtlich erhalten bleiben würde, da nicht zu erwarten ist, dass die Herstellung der gemäß geltendem Planungsrecht vorgesehenen Nutzungen (Landwirtschaft, Wald) erfolgt.

Durch die Entwicklung der erheblich überformten Fläche zu einem Wohngebiet mit einem hohen Ausnutzungsgrad der Baufläche wird dem gesetzlichen Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer vorrangigen Nutzung bereits vorgeprägter Standorte gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB Rechnung getragen.

Die geplante Bebauung wird im Plangebiet zwar das derzeitige Erscheinungsbild grundsätzlich verändern, aber die vorhandene Bebauung der Umgebung städtebaulich verträglich ergänzen.

Hinsichtlich des Artenschutzes kann unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen (§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG) mit der gesetzlich geforderten Sicherheit ausgeschlossen werden.

## 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.

## 5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf der Grundlage des § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die infolge der Durchführung des Vorhabens unvorhergesehen eintreten könnten, zu überwachen. Die Überwachung soll die Gemeinde in die Lage versetzen, Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Dieses sogenannte Monitoring umfasst die Beobachtung, Überwachung und Kontrolle der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Überprüfung des Vollzuges der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.

Weitergehende Monitoring-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Darüber hinaus sind nach § 4 Abs. 3 BauGB die Fachbehörden (z. B. Abteilung 5 der Bezirksregierung, vormals Staatliches Umweltamt) nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens im Rahmen ihrer bestehenden Überwachungssysteme in der Verpflichtung, die Gemeinde zu unterrichten, ob nach ihren Erkenntnissen bei der Realisierung des Bauleitplanes insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

## 6. Referenzliste

Neben den in den vorgenannten Kapiteln aufgeführten Quellen wurden Angaben in den öffentlich zugänglichen Informationssystemen der Stadt Essen sowie verschiedener anderer Diensteanbieter (insbesondere des Landes NRW) ausgewertet. Dazu gehören insbesondere:

- <https://www.essen.de> (verstreute Daten)
- <https://www.geoportal.nrw/fachportale>
- <https://www.elwasweb.nrw.de>
- <https://www.uvo.nrw.de>
- [https://www.lanuv.nrw.de/landesamt/daten\\_und\\_informationsdienste/infosysteme\\_und\\_datenbanken/](https://www.lanuv.nrw.de/landesamt/daten_und_informationsdienste/infosysteme_und_datenbanken/)
- <http://www.gd.nrw.de>

## 7. Zusammenfassung des Umweltberichtes

### **Kurzbeschreibung des Vorhabens:**

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Wohngebiet mit Reihen- und Doppelhäusern auf einem bereits stark überformten Standort (ehem. Gartencenter) in Siedlungsrandlage schaffen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, die in einem Wendehammer endet. Die Entwässerung erfolgt für Schmutz- und behandlungspflichtiges Regenwasser über einen Anschluss an einen vorhandenen Kanal der Emschergenossenschaft, für nicht behandlungspflichtiges Regenwasser durch Teilversickerung und Einleitung in den Lämpkes Mühlenbach.

### **Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes:**

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 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 dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Gem. § 1 Abs. 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):**

Das Plangebiet stellt sich als ein etwa zur Hälfte befestigtes bzw. versiegeltes Areal dar, das dem Betrieb eines Gartencenters diene. Vegetation ist vor allem in Form von Ziergrünbeständen in ehemaligen Pflanzbeeten des Gartencenters vorhanden.

### **Nullvariante (Prognose bei Nichtdurchführung der Planung):**

Sollte der Bebauungsplan nicht zur Satzungsreife gelangen, gilt das bestehende Planungsrecht, welches im westlichen Teil eine forstwirtschaftliche Nutzung, im östlichen Teil eine landwirtschaftliche Nutzung vorsieht. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die aktuelle Nutzungsstruktur im Rahmen des bestehenden Planungsrechtes zulässig gewesen ist. Eine Neuaufnahme bzw. Ausweitung der baulichen Nutzungen wird nicht unterstellt. Die Struktur des Gesamtraumes würde voraussichtlich erhalten bleiben und der Fortbestand der derzeitigen Gegebenheiten mit den bestehenden Befestigungen angenommen.

**Planfall:**

Vorgesehen ist die Errichtung eines Wohngebietes mit zugehörigen Verkehrsflächen sowie zwei privaten Grünflächen. Der Befestigungsgrad wird sich gegenüber dem aktuellen Zustand leicht verringern.

Geplant ist eine verdichtete, flächensparende Bebauung mit einer GRZ von 0,4 für die nahezu der gesamte Vegetationsbestand beseitigt wird. Die neu geschaffenen Grünstrukturen werden aber in ihrem Umfang und in ihrer Funktionsfähigkeit den aktuellen vergleichbar sein.

<b>Schutzgüter</b>	<b>Kurzerläuterung</b>
1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung	Zum Lärmschutz werden Festsetzungen getroffen, die gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft	Es sind ausschließlich Flächen mit Biotoptypen geringer, allenfalls mittlerer ökologischer Bedeutung betroffen. 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 Ausgangslage bedarf es jedoch keines externen naturschutzrechtlichen Ausgleichs.
3. Schutzgut Fläche	Der Bebauungsplan führt zu einer dauerhaften baulichen Nutzung von Flächen, die bereits große versiegelte oder befestigte Anteile aufweisen, in denen der natürliche Bodenaufbau grundlegend verändert wurde. Die geplante bauliche Folgenutzung steht somit bereits grundsätzlich im Einklang mit den im BauGB formulierten Zielen der flächenschonenden baulichen Entwicklung des Stadtgebietes. In Hinblick auf das Schutzgut Fläche ist jedoch primär zu beurteilen, ob im Rahmen der räumlichen Entwicklung eine andere Folgenutzung dem allgemeinen Flächenschutz, der auch die Verbesserung der naturhaushaltlichen Situation beinhaltet, besser entsprechen würde. Im konkreten Fall ist dies die Wiederherstellung von Freiraum generell und die Vergrößerung des Regionalen Grünzuges im Speziellen. Aus den sonstigen ökologischen Qualitätsmerkmalen des Plangebietes (Biotopstruktur, Artenpotential, Entwicklungspotential des Bodens etc.), lässt sich kein absoluter Vorrang eines Nutzungszieles ableiten.
4. Schutzgut Boden	Es sind im Plangebiet ausschließlich Böden betroffen, die erheblich verändert wurden und keine besondere Schutzwürdigkeit genießen.

5. Schutzgut Wasser	Veränderungen an Oberflächengewässern oder am Grundwasserstand sind infolge der Realisierung des Vorhabens nicht absehbar. Auch werden keine ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete in Anspruch genommen.
6. Schutzgut Luft / Luft-hygiene	Im Planungsumfeld sind keine grenzwertüberschreitenden Feinstaub- oder NO <sub>2</sub> -Belastungen bekannt. Durch die neuen Wohngebäude (Abluft der Heizungen) und den Verkehr (Abgase der Motoren) ist ein – wenn auch geringfügiger – Beitrag zur Verschlechterung der lufthygienischen Situation zu erwarten. Eine Zerschneidung von überörtlich bedeutsamen Belüftungsschneisen bzw. gesamtstädtisch bedeutsamer Funktionszusammenhänge erfolgt jedoch nicht.
7. Schutzgut Klima (Klimaschutz u. Klimafolgenanpassung)	Mit Umsetzung des Vorhabens wird sich die Klimatopzuordnung voraussichtlich von einem Gewerbeklimatop zu einem Stadtrandklimatop verändern. Der Klimatotyp Stadtrandklima kann hierbei als wohnklimatisch günstig bewertet werden. Mit der Umsetzung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen (u. a. Bepflanzung einer Grünfläche, Dachbegrünung) können die negativen Effekte durch die Bebauung gemindert werden. Im Hinblick auf eine möglichst emissionsarme Energieversorgung ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes oder dezentraler Wärmepumpenanlagen vorgesehen.
8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter/Kulturelles Erbe	Eine Betroffenheit von Sach- und Kulturgütern ist nicht zu erkennen.
9. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es bestehen keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die nicht bereits im Rahmen der Bewertung der einzelnen Schutzgüter Berücksichtigung gefunden haben.

**Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen**

Es ist keine Relevanz hinsichtlich schwerer Unfälle oder Katastrophen erkennbar, da die im Plangebiet beabsichtigte Wohnnutzung kein besonderes diesbezügliches Risiko beinhaltet und auch im Umfeld keine entsprechenden Gefahrenquellen vorhanden sind, die entsprechender Regelungen im Rahmen der Bauleitplanung bedürften.

**Planungsvarianten:**

Die Stadt Essen hat zur Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Essener Stadtgebiet das Konzept „Bedarfsgerechte Flächenentwicklung“ erarbeitet. Das vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) am 19.11.2015 beschlossene Konzept umfasst 41 Wohnbauflächen, die in einer Prioritätenliste aufgeführt sind.

Die Fläche des ehemaligen Gartencenters liegt seit Jahren brach. Ein Rückbau der bestehenden Anlagen und eine Renaturierung des Geländes sind nicht zu erwarten. Ein Ankauf für die Freiraumplanung durch die Stadt ist auf Grund der angespannten kommunalen Haushaltslage nicht möglich.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes war auch eine Nutzung für eine Seniorenwohnanlage Gegenstand der Überlegungen, wurde aber letztlich verworfen.

Veränderungen am ursprünglichen städtebaulichen Entwurf haben sich insbesondere in Hinblick auf die Grünversorgung (neu geplant ist eine private Grünfläche mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten) sowie die Regenentwässerung ergeben (vollständige Ableitung des nicht behandlungspflichtigen Niederschlagswassers in den Läppkes Mühlenbach auch von Flächen, für die eine ortsnahe Einleitung gesetzlich nicht gefordert ist, sowie Teilversickerung trotz schlechter Wasserwegsamkeit des Untergrundes).

**Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung:**

Es traten keine Schwierigkeiten auf.

**Maßnahmen zur Überwachung:**

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Überprüfung des Vollzuges der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen vorgesehen. Weitergehende Monitoring-Maßnahmen sind nicht erforderlich oder 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 insbesondere aus dem Wohnraumbedarf, der in Kapitel II. Anlass erläutert ist.

Bereits seit der Aufgabe des Gartencenterbetriebes bestehen Bestrebungen, das Plangebiet wohnbaulich zu entwickeln. Zum Umgang mit der immer noch vorherrschenden Flächenknappheit für gute und bezahlbare Wohnbebauung, beschloss der Rat der Stadt Essen am 19.11.2015 das Konzept „Bedarfsgerechte Flächenentwicklung“ zur Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Essener Stadtgebiet. Das Plangebiet ist unter der Bezeichnung „Oberhauser Straße 156“ als potenzielle Wohnbaufläche in dem Konzept enthalten.

Dies zeigt auf, dass die Stadt Essen schon seit vielen Jahren das Entwicklungsziel einer Wohnbebauung für diese Fläche verfolgt und diesbezüglich auch immer wieder mit interessierten Investoren in Kontakt stand. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgt dem Ziel der Stadtentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB, dass städtebauliche Entwicklungen vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung bzw. der nachhaltigen Stadtentwicklung erfolgen sollen, bevor neue Siedlungsflächen in freier Landschaft überplant werden.

Die bereits baulich genutzte und zum Teil erschlossene Fläche am Siedlungsrand arrondiert die vorhandene Bebauungsstruktur und hat eine direkte Anbindung an die vorhandenen Infrastrukturen, sodass hier von einer nachhaltigen Stadtentwicklung gesprochen werden kann.

Grund dafür liegt u. a. darin, dass verschiedene Infrastruktureinrichtungen (u.a. die verkehrliche und entwässerungstechnische Erschließung) in diesem Bereich bereits vorhanden sind. Die Möglichkeiten einer Anbindung an die vorhandene Infrastruktur bilden im vorliegenden Fall gute Voraussetzungen zur Entwicklung der vorgesehenen Nutzung. Das Plangebiet besteht außerdem ausschließlich aus den Brachflächen des ehemaligen Gartencenterbetriebes und entspricht diesem Ziel.

Diese 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 bei der Abwägung relevant: Das Plangebiet ist Teil des überörtlichen Freiraumes des Regionalen Grünzuges B. Im Gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr war die Fläche bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der GFNP wurde im Parallelverfahren geändert und weist die Fläche nun als „Wohnbaufläche“ aus.

Im Regionalplan Ruhr liegt der Planbereich im Übergangsbereich zwischen einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und einem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich, der mit den Freiraumfunktionen Regionaler Grünzug und Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung überlagert ist. Die Regionalplanungsbehörde des RVR hat im Rahmen des Verfahrens zur parallelen GFNP-Änderung 54 E Oberhauser Straße (ehem. Gartencenter) bestätigt, dass die geplante GFNP-Änderung auf Grund der Bereichsschärfe des Regionalplans Ruhr im Einklang mit den Zielen der Raumordnung steht. Insgesamt stehen somit landes- und regionalplanerische Belange der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen und der Bebauungsplan ist nach der noch ausstehenden Genehmigung des Gemeinsamen Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem GFNP entwickelt.

Die Auswirkungen der Planung auf die Ziele und Grundsätze von landes- und regionalplanerischen Belangen wurde im Rahmen des Änderungsverfahrens zum GFNP bearbeitet.

Im Zuge der Inanspruchnahme von großen Teilen des Plangebietes für eine Wohnbebauung soll mit der Planung jedoch auch den Belangen des Freiraums und damit auch der Funktion des Regionalen Grünzugs im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Rechnung getragen werden. Neben dem nicht zu versiegelnden Anteil der privaten Grundstücksflächen werden im Plangebiet rund 1.500 qm an privater Grünfläche festgesetzt. Insbesondere die ca. 1.350 qm umfassende private Grünfläche am östlichen Plangebietsrand ist funktional auch dem Grünzug zuzurechnen; hier wird der Grünzug durch diese Grünfläche an ihrer schmalsten Stelle um mehr als 16 Meter verbreitert.

Die Fläche wird in weiten Teilen mit Gehölzen bestanden sein und dient der ökologischen und nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung, Verdunstung und ortsnahe Einleitung.

Zusätzlich wird geregelt, dass Nebenanlagen und Zäune innerhalb der Grünfläche nicht zulässig und sonstige bauliche Anlagen nur insoweit zulässig sind, wie sie für die Regenwasserbeseitigung erforderlich und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt sind. Mit all diesen Festsetzungen ist die Erreichung der angestrebten ökologischen Qualität für die private Grünfläche sichergestellt.

Ergänzend ist auszuführen, dass sich an diese Grünfläche wiederrum erst die privaten Gartenflächen anschließen, bevor letztendlich die Neubebauung beginnt. Insgesamt wird so innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Grünzone von mehr als 25 m Breite gesichert.

Zusammenfassend wird über diese Grünzone der Grünzug optisch aufgeweitet und in seiner ökologischen Funktion gestärkt.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Bebauung maßgeblich auf bereits vorgenutzten Flächen stattfindet. Der Umfang versiegelter und befestigter Flächen reduziert sich mit Realisierung des Vorhabens von 5.455 m<sup>2</sup> auf ca. 4.759 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan führt zu einer dauerhaften baulichen Nutzung von Flächen, die bereits große versiegelte oder befestigte Anteile aufweisen, in denen der natürliche Bodenaufbau grundlegend verändert wurde. Die geplante bauliche Folgenutzung steht somit bereits grundsätzlich im Einklang mit den im BauGB formulierten Zielen der flächenschonenden baulichen Entwicklung des Stadtgebietes.

In Hinblick auf das Schutzgut Fläche ist jedoch primär zu beurteilen, ob im Rahmen der räumlichen Entwicklung eine andere Folgenutzung dem allgemeinen Flächenschutz, der auch die Verbesserung der naturhaushaltlichen Situation beinhaltet, besser entsprechen würde. Im konkreten Fall ist dies die Wiederherstellung von Freiraum generell und die Vergrößerung des Regionalen Grünzuges im Speziellen. Aus den sonstigen ökologischen Qualitätsmerkmalen des Plangebietes (Biotopstruktur, Artenpotential, Entwicklungspotential des Bodens etc.), lässt sich kein absoluter Vorrang eines Nutzungszieles ableiten.

Da der Bedarf an Wohnbauflächen auch für das Einfamilienhaussegment gutachterlich nachgewiesen wurde, ist zudem davon auszugehen, dass die Realisierung einer Wohnbebauung auf der Fläche des ehemaligen Gartencenters gleichzeitig zur Verringerung des Drucks auf andere potenzielle Bauflächen beiträgt.

Die Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Umwelt sind als nicht erheblich bzw. kompensierbar eingestuft worden und stehen nicht im Widerspruch zu der angestrebten Bebauung.

Alternative Entwicklungsmöglichkeiten, die sich hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt entscheidend unterscheiden, bestehen nicht. Ein Rückbau der bestehenden Anlagen und eine Renaturierung des Geländes sind nicht zu erwarten. Ein Ankauf für die Freiraumplanung durch die Stadt Essen ist auf Grund der angespannten kommunalen Haushaltssituation nicht möglich. Um eine Inanspruchnahme von Freiraum an anderer, funktionsfähigerer Stelle zu vermeiden, soll in diesem Fall der bedarfsgerechten Versorgung mit Wohnbauflächen als verträgliche Folgenutzung des ehemaligen Gartencenters der Vorrang eingeräumt werden.

Insgesamt werden den Belangen der Stadtentwicklung und der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bürger ein höheres Gewicht eingeräumt und entgegenstehende Belange zurückgestellt.

## **X. Überlagerung bisheriger rechtsverbindlicher Festsetzungen**

Mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 / 19 „Oberhauser Straße 156 (ehemaliges Gartencenter)“ werden die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen überlagert. Insbesondere werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes S14 Gr.II Nr.54a-e: „Im Nierfeld, Lehberg, Hexberg“ des Siedlungsverbands Ruhrkohlenbezirk aus dem Jahr 1969 ersetzt, soweit diese den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes betreffen.

## **XI. Kosten und Finanzierung**

Sämtliche Planungs- und Gutachtenkosten für das Verfahren trägt der Vorhabenträger. Die Übernahme der Kosten für die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträger und der Stadt Essen geregelt. In diesem Vertrag werden insbesondere alle mit der Planung verbundenen Umsetzungskosten geregelt.

Es entstehen keine Kosten für den städtischen Haushalt.

Amt für Stadtplanung  
und Bauordnung

Geschäftsbereich 7  
Stadtplanung und Bauen

Andreas Müller  
Amtsleiter

Martin Harter  
Geschäftsbereichsvorstand