

# **Bebauungsplan Nr. 11/04 „Barkhovenallee/Jacobsallee“**

Stadtbezirk: IX  
Stadtteil: Heidhausen

## **Zusammenfassende Erklärung**

vom: 13.03.2025

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

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



STADT  
ESSEN

**Inhalt:**

<b>I. Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>II. Verfahrensablauf</b>	<b>4</b>
<b>1. Öffentlichkeitsbeteiligung</b>	<b>4</b>
1.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	4
1.2. Veröffentlichung	7
<b>2. Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB</b>	<b>7</b>
2.1. Frühzeitige Beteiligung	7
2.2. Beteiligung parallel zur Veröffentlichung	8
<b>3. Umweltprüfung</b>	<b>9</b>
<b>III. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte</b>	<b>13</b>
<b>IV. Beschluss und Rechtskraft</b>	<b>19</b>

## I. Ziel des Bebauungsplanes

Anlässlich des „Konzeptes zur Förderung des Wohnungsbaus“, welches der Rat der Stadt Essen im Jahr 2016 beschlossen hat, ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes in angemessenem Umfang öffentlich geförderter Wohnungsbau gemäß den jeweils gültigen Bestimmungen zur Wohnraumförderung des Landes NRW zu realisieren.

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

Als Orientierungsmaßstab wird üblicherweise ein Anteil von 30 Prozent der Wohnfläche im Geschosswohnungsbau als öffentlich geförderte Mietwohnungen zugrunde gelegt. In Einzelfällen und insbesondere in Stadtteilen, wo der Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen sehr gering ausfällt wie z.B. in Heidhausen, ist im Rahmen der Daseinsfürsorge der Gemeinde auch ein höherer prozentualer Anteil anzustreben. In seiner Sitzung am 01.06.2023 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen die Verwaltung beauftragt, dass bis zu 60 Prozent der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern öffentlich gefördert errichtet werden sollen. Dabei ist wichtig, einen bedarfsgerechten Wohnungsmix vorzusehen und Anteile sowohl für die Einkommensgruppe A als auch für die Einkommensgruppe B sowie eine ausgewogene Verteilung der Förderwohnungen im Plangebiet auszuführen.

Im Einzelnen werden folgende Ziele mit der Planung verfolgt:

- Nachnutzung seit langem brach liegender und aufgrund veränderter Nutzungsansprüche (Klinikstandort) disponibel gewordener Flächen,
- Entwicklung eines Wohngebietes an einem landschaftlich attraktiven Wohnstandort,
- Errichtung von ca. 40 bis 50 Wohneinheiten,
- Schaffung eines variablen Wohnangebotes für unterschiedliche Nutzergruppen in Form von Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau,
- Realisierung eines Anteils von ca. 60 % der geplanten Wohnflächen im Geschosswohnungsbau als öffentlich geförderter Wohnungsbau,
- Erschließung für beide Teilflächen über die Barkhovenallee,
- Beseitigung der Bodenverunreinigungen,
- weitgehender Erhalt des alleeartigen Baumbestandes entlang der Straßen Barkhoven- und Jacobsallee,
- teilweiser Erhalt des Waldbestandes auf Teilfläche (A).

## II. Verfahrensablauf

### 1. Öffentlichkeitsbeteiligung

#### 1.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

In der Sitzung des ASPB am 19.10.2017 wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB beschlossen. Die Bezirksvertretung IX wurde am 26.09.2017 angehört.

Das Planverfahren sollte ursprünglich als B-Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Die Verfahrensart wurde kurz nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geändert in ein Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht.

Abweichend von den Verfahrenserleichterungen, die das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB eröffnet, wurde hier die Öffentlichkeit frühzeitig beteiligt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Vor diesem Hintergrund war es unproblematisch das Verfahren im Regelverfahren fortzuführen

Die Planunterlagen wurden ausgestellt vom 06.11.2017– 20.11.2017 im BEW, Bildungszentrum für die Ver- und Entsorgungswirtschaft, Wimberstraße 1, 45239 Essen und im Amt für Stadtplanung und Bauordnung. Zudem wurde der Planungsinhalt im Internet auf den Seiten der Stadt Essen veröffentlicht.

Mitarbeiterinnen des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung haben am 09.11.2017 von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr und am 14.11.2017 von 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr die Pläne am Ausstellungsort erläutert. Es informierten sich 23 interessierte Bürgerinnen und Bürger.

Die Anhörung der Öffentlichkeit fand am 15.11.2017 um 19.00 Uhr statt. Es nahmen 60 interessierte Bürger teil.

Die abgegebenen Stellungnahmen bezogen sich vornehmlich auf die folgenden Anregungen:

#### Themenbereich städtebauliche Planung

##### a) Höhe und Typologie der Bebauung

Teilfläche (B) Die Bebauung fügt sich nicht in die Bestandsbebauung ein.

Das 3-geschossige „Ungetüm“ an der Barkhovenallee 24/26 wird als zu hoch empfunden und kann doch nicht als Referenzobjekt für die angrenzende Planung herangezogen werden. Die bestehenden Häuser der Siedlung werden total verschattet. Es sollten Einfamilienhäuser gegenüber angesiedelt werden.

Variante 1, T(A): der Geschosswohnungsbau ist hier nicht gewünscht, bitte nur Einfamilienhäuser! Die Variante 1 T(A) wird bevorzugt.

Wäre es nicht möglich den Geschosswohnungsbau auf T (B) zu drehen oder an der T (A) anzusiedeln? Da stört es nicht so durch die vorhandene Topographie. In T (A) besser den Geschosswohnungsbau an der Straße ansiedeln nicht die Einfamilienhäuser.

Man sollte diese III-geschossige Bebauung nach hinten zur Kita verlegen und die Erschließung über die Jacobsallee planen.

Es sollte eine Mischbebauung für beide Bereiche geplant werden.

Werden die Gebäude auch so hoch wie an der grünen Harfe? Sich die „fetten Klötze“, die an der Grünen Harfe entstanden sind, hier vorzustellen ist unsäglich.

Die bestehende Siedlung „Klein Jerusalem“ funktioniert, 33 Häuser auf kleinster Fläche. Warteliste, gute Gemeinschaft. Kann man nicht so etwas Ähnliches planen wie „Klein Jerusalem“ bzw. diese Siedlung spiegeln und „Klein Betlehem“ nennen?

Es soll eine hochwertige ansprechende Architektur entstehen.

- b) Die Varianten unterscheiden sich kaum. Die Planer haben sich zu wenig Gedanken gemacht.
- c) Spielplätze werden vermisst.
- d) T(B) Sozialer Treffpunkt oder Marktplatz wird gewünscht (heute dient die Wiese als Treffpunkt). Es wird ein Bouleplatz in Mitte des Quartiers gewünscht.
- e) Wohnungsbedarf und öffentlich geförderter Wohnungsbau
  - Unser angeblicher Wohnungsbedarf, wo kommt der her?
  - Sozialer Wohnungsbau an dem Standort ist doch eher fragwürdig. Ist denn gewährleistet, dass der öffentlich geförderte Wohnungsbau auch wirklich dort stattfindet und nicht abgelöst bzw. nur mittelbar umgesetzt wird?
  - Haben Sie das Prinzip der 30 Prozent Belegung durch öffentlich geförderten Wohnungsbau auch an der „Grünen Harfe“ angewendet?

#### Themenbereich Natur

- a) Dachs, Fledermäuse, Feuersalamander wurden gesehen
- b) Erhalt und Pflege Baumbestand:
  - Alleebäume sowie Baumreihe bestehend aus Buchen T(B) an der östlichen Plangebietsgrenze sollen erhalten werden. Zur Pflege dieser östlichen Baumreihe soll ein Weg entlang der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzt werden. Wer übernimmt die Pflege?
  - östliche Baumreihe im Bereich der Hausgärten Barkhovenhöhe soll besser gefällt werden. Die Gärten und Häuser werden gänzlich verschattet.
  - Im Bereich der geplanten Erschließung T(B) stehen zwei gesunde Buchen.
  - Fällt der Schulwald der geplanten Maßnahme zum Opfer?
- c) Was sind das für Bodenbelastungen auf der T(B) und wer entsorgt die Altlasten?

#### Themenbereich Verkehr

- a) Verkehrsbelastung
  - Es entsteht weiterer Mehrverkehr durch die geplante Bebauung. Es wird ein Verkehrsgutachten gewünscht.
  - Die Barkhovenallee ist auch durch Schleichverkehre extrem verkehrsbelastet. In Heidhausen hat ein Strukturwandel stattgefunden. Durch Zuzug neuer Familien gibt es viel mehr Kinder und in Folge auch mehr Verkehr.
  - Ist doch alles nicht gelöst mit der Verkehrsbelastung. Man steht nur noch im Stau. Und jetzt auch noch die geplante Maßnahme zusätzlich. Wann ist eine Grenze erreicht?
  - Der ganze Verkehr muss durch das Nadelöhr Werden. Wie und wann geht es da weiter?
  - Durch den Ausfall der S 6 verschärft sich die Situation enorm.

- b) Erschließung Plangebiet
- Die Erschließung beider Teilflächen sollen zur Barkhovenallee ausgerichtet werden.
  - Könnte die Erschließung der T (B) nicht zur Jacobsallee hin ausgerichtet werden? Dann könnte der Verkehr direkt auf die Heidhauser Straße abfließen. Erschließung teilen, gleiches Leid für alle.
  - Die Erschließung und Ausfahrten der Tiefgaragen der T (B) konzentrieren sich gegenüber der Siedlung „Klein Jerusalem“.
- c) Stellplätze, Parkraum
- Wie kann bei ca. 2/3 Geschosswohnungsbau sichergestellt werden, dass die zukünftigen Bewohner die Tiefgarage nutzen und nicht den Straßenraum zaparken? Gibt es da eine rechtliche Verpflichtung?
  - Wie viele Stellplätze pro Wohneinheit sind nachzuweisen? Wo sollen die öffentlichen Stellplätze sein?
  - Bestehende Parkplätze an der Barkhovenallee sollen unbedingt erhalten bleiben!!!
- d) Die Buslinie 190 soll zukünftig entfallen. Ist das in Anbetracht der geplanten Maßnahme sinnvoll?

Themenbereich Planungsrecht:

- a) Kann ein nicht umgesetzter B-Plan (Teilfläche A) verfallen?
- b) Ist das Plangebiet (Teilfläche B) eine Baulücke?
- c) Hinter dem Plangebiet (Teilfläche A) und einer angrenzenden Grünfläche verläuft ein beliebter Fußweg. Kann man die Grünfläche und den Fußweg nicht in die Planung einbeziehen?
- d) Kann man die Anzahl der Wohneinheiten über einen Vertrag regeln und irgendwie die Wohnungsgrößen vorgeben?
- Inwieweit muss sich ein Investor an die Planung der Stadt halten?
- e) Was bedeuten große Zahlen im Landschaftsplan?

Themenbereich Sonstiges:

- a) Warum plant ihr nicht auf LVR- Grundstück? Das gehört der Stadt und da sind doch jetzt keine Flüchtlinge mehr. Was ist auf LVR- Grundstück geplant? Entsteht auf dieser Fläche dann auch Wohnungsbau? Wenn die Stadt die Fläche nicht kauft, kommt ein Investor und es kann, mit der Argumentation der Anpassung an die Bestandsbebauung dann so hoch wie das Klinikgebäude gebaut werden.
- b) Zieht die bestehende Kita „St. Kamillus“ um, in die neu geplante Kita oder entsteht eine zusätzliche Kita?
- c) Werden die Erlöse, die die Stadt mit dem Verkauf der Flächen erzielt, in die Entwicklung des Stadtteils investiert?

## 1.2. Veröffentlichung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen hat in seiner Sitzung vom 04.07.2024 nach vorheriger Anhörung der Bezirksvertretung IX in ihrer Sitzung vom 25.06.2024 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 11/04 „Barkhovenallee/Jacobsallee“ mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 3 Absatz 2 BauGB zu veröffentlichen.

Die Veröffentlichung wurde im Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 29/2024 vom 19.07.2024 sowie in der örtlichen Presse ortsüblich bekannt gemacht.

Die Veröffentlichung erfolgte in der Zeit vom 06.08.2024 bis 06.09.2024. Die Planunterlagen konnten außerdem im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Lindenallee 10, 45121 Essen, während der allgemein üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

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

- Deckung Wohnungsbedarf durch Neubau versus Nutzung von Baulücken / Leerständen
- Verdichtung durch weitere Wohnbebauung versus Erhalt von Grünflächen
- Klimaschutz
- Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen.

## 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB

### 2.1. Frühzeitige Beteiligung

Gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Interessen durch die Planung berührt werden könnten, mit Schreiben vom 28.11.2017 um Stellungnahme gebeten.

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

- die Neuverlegung von Versorgungsleitungen in den Öffentlichen Erschließungsstraßen wird angemeldet. Trassen der geplanten Gas- und Wasseranschlüsse sind von Bewuchs, der die Instandhaltung beeinträchtigt, freizuhalten. Darüber hinaus ist durch die Auswahl des Bewuchses sicher zu stellen, dass keine Beschädigung der vorhandenen Leitungen hervorgerufen wird. Topographisch gesehen liegt das Teilgebiet A heute größtenteils niedriger als die Barkhovenallee, was eine Entwässerung höchst problematisch erscheinen lässt. Die entwässerungstechnische Erschließung kann erst abschließend hydraulisch beurteilt werden, wenn ein Höhenplan der geplanten Straßen und des Geländes vorliegen. Bei der Höhenentwicklung der Straßen ist zu beachten, dass das Straßengefälle der Fließrichtung der geplanten Kanäle entspricht und die Rückstauenebene eingehalten wird. Es ist ein Schutz gegen mögliche Überflutungen sicherzustellen, z.B. für den Überflutungsweg freizuhalten Flächen jeglicher Bebauung.
- Es wird darauf hingewiesen, dass in der westlichen Fläche auf der Karte von Honigmann 1803/06 ein Gebäude und ein zugehöriger Gartenbereich eingetragen sind. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Bereich des ehemaligen Kottens Reste wie Gebäudefundamente, Keller, Gruben aller Art, Fußböden, Siedlungsschichten, Pflasterungen, Gartenbeete, Gräben usw. sowie

die darin enthaltenen Funde erhalten haben. Es ist sicherzustellen, dass zukünftige Bauanträge über die Untere Denkmalbehörde dem Fachamt zur Stellungnahme zugeleitet werden, damit in Umsetzung der Planung eine Beteiligung der Unteren Denkmalbehörde sichergestellt werden kann.

- Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren. Es ist text- und kartenmäßig darzustellen, welche Flächen planungsrechtlich nach § 35 bzw. § 34 BauGB beurteilt werden. Bitte erstellen Sie ein eigenes Kapitel „Wald“ mit einer Waldbilanz im Umweltbericht/ Landschaftspflegerischen Begleitplan, das die Erfassung, die Notwendigkeit der Umwandlung inklusive der Prüfung von Alternativen und die forstrechtlich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen beschreibt. Bedenken gegen eine Waldumwandlung bleiben solange bestehen, bis eine verbindliche Regelung einer Ersatzaufforstung im Benehmen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde im Flächen/Funktionsverhältnis von 1:1 im B-Plan festgesetzt ist.
- Zu dem Bebauungsplan werden aus bergbehördlicher Sicht keine Bedenken vorgetragen, wenn bei Baumaßnahmen den Hinweisen und Vorgaben der beiden eingeschalteten, gemäß § 36 Gewerbeordnung von der Bergbehörde öffentlich bestellt und vereidigten, Sachverständigen gefolgt wird.
- Aus Sicht des DWD sind die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima zu berücksichtigen. Das Vorhaben ist so zu gestalten, dass erhebliche ungünstige Auswirkungen auf das Klima und das Lokalklima vermieden werden. Zusätzlich ist bei dem Vorhaben im Sinne des Baugesetzbuches den Aspekten des Klimaschutzes und denen der Anpassung an den Klimawandel Rechnung zu tragen.

## 2.2. Beteiligung parallel zur Veröffentlichung

Gemäß § 4 Absatz 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Interessen durch die Planung berührt werden könnten, mit Schreiben vom 22.07.2024 um Stellungnahme gebeten.

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

- Es wird darauf hingewiesen, dass sich Grubenbaue (Strecken, Erbstollen) im Bereich des Grundstücks in einer tagesnahen Teufenlage befinden. Die dort vorhandenen Grubenbaue könnten noch einwirkungsrelevant sein. Des Weiteren wird darauf aufmerksam gemacht, dass in den Städten Essen, Bochum und Dortmund Naturgasaustrittsstellen bekannt sind.
- Westnetz GmbH: es wird daraufhin hingewiesen, dass sich im Randbereich der Planungen in der Barkhovenallee das 110-kV-Hochspannungskabel Werden – Heidhausen, Bl. 1026 befindet. Damit die Sicherheit der Stromversorgung gewährleistet bleibt und eine Gefährdung bei Arbeiten von Personen im Bereich dieses Hochspannungskabels ausgeschlossen wird, sind alle Beteiligten über die Lage des Kabels zu unterrichten. Sollten Bauarbeiten in der Nähe des 110-kV-

Kabeln durchgeführt werden, sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage des 110-kV-Kabels anzufordern.

- Das Regionalforstamt Ruhrgebiet weist darauf hin, dass in der Begründung ein eigenes Kapitel „Wald“ mit einer Waldbilanz im Umweltbericht / landschaftspflegerische Begleitplan zu erstellen ist, welches die Erfassung des vorhandenen Waldes, die Notwendigkeit der Inanspruchnahme inklusive der Prüfung von Alternativen und die erforderlichen forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen und den zu deren Umsetzung erforderlichen Zeitrahmen (innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft) beschreibt. Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass für die Teilfläche A die Ersatzaufforstung im Flächen-/ Funktionsverhältnis von 1:2,3 (also eine über doppelt so große Fläche) zu erfolgen hat. Für die Teilfläche B wird die Ersatzaufforstung im Flächen-/ Funktionsverhältnis von 1:2,0 (also eine doppelt so große Fläche) gefordert. Für diese außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Ersatzaufforstungsflächen ist unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ein Erstaufforstungsantrag beim Regionalforstamt Ruhrgebiet zu stellen. Die Ersatzaufforstungen sind innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auszuführen.

Für die unmittelbar angrenzenden Waldflächen werden nachfolgende Hinweise gegeben:

- Waldrand zu Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Wohngebäude): 30 m (eine zu erwartende baumfallende Länge)
- Waldrand zu Gebäuden, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen (z.B. Garagen; Lagerhallen): 15 m.
- Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes werden Bedenken erhoben. Da die Bestands- und Betriebspläne des Kanalnetzes und auch der hydraulische Nachweis aus dem Jahr 1998 stammen und somit nicht mehr aktuell sind (Teilfläche B fehlt, Einwohnerzuwachs, neue Regelwerke.), müssen diese in fortgeschriebener Form vorgelegt werden. Sobald der Fachbereich 59 - Umweltamt - der Stadt Essen schriftlich zusichert, dass die aktualisierten Pläne einschließlich des hydraulischen Nachweises zur Anzeige gem. § 57 Abs. 1 LWG (n. F.) gebracht werden, können die Bedenken zurückgezogen werden. Mit der Zusicherung ist ein konkretes Datum für die Vorlage anzugeben. Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) wird empfohlen den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.
- Er wird angeregt, in den Planunterlagen einen Hinweis auf die für Zufallsfunde geltende Vorschrift des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes aufzunehmen.

### 3. Umweltprüfung

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

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

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

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

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

Die Betrachtung der Umweltbelange im Einzelnen:

#### Auswirkungen auf Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Die Einwirkungen durch Verkehrslärm im Plangebiet sind gering und es können passive Schallschutzmaßnahmen Anwendung finden. Es sind keine erheblichen Auswirkungen bedingt durch Verkehrslärm auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Aufgrund der geplanten Wohnbebauung im Plangebiet kann es auch zu veränderten Immissionen durch Verkehrslärm außerhalb des Bebauungsplangebietes kommen. Mit der Realisierung des Vorhabens sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen durch Verkehrslärmimmissionen auf die Umgebung verbunden. Die Zunahme der Lärmbelastung liegt in einem rechnerischen Bereich, der akustisch als kaum relevant betrachtet werden kann und unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle bleibt. Die Teilfläche (A) ist für die Naherholung nicht erschlossen. Aufgrund der Biotopstruktur sind selbst informelle intensivere Nutzungen nicht erkennbar. Die Funktion der Teilfläche (B) als offiziell ausgewiesene Hundewiese kann nicht erhalten bleiben. Die an den Stadtteil angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie die Freiflächen auf den Heidhauser Höhen bieten genügend Angebote für ausgiebige Hundespaziergänge sowie die stadtteilbezogene Erholung. Ein Ersatz für die entfallende Hundewiese ist daher derzeit nicht vorgesehen.

#### Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Naturschutzrechtlicher Eingriff

Die Erschließungen zur Barkhovenallee führt bei der Teilfläche (A) zum Verlust eines jüngeren sowie eines älteren Straßenbaums aus dem Alleebestand. Bei der Teilfläche (B) kommt es zum Verlust von voraussichtlich drei Einzelbäumen, die der Baumschutzsatzung unterliegen und entsprechend ausgeglichen werden. Eine

Befreiung vom Landschaftsschutz wird durch die UNB in Aussicht gestellt und kann im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Durch die geplante Maßnahme wird nahezu die gesamte aktuelle Biotopstruktur beseitigt und durch neue Biotoptypen ersetzt werden. Die betroffenen Biotoptypen sind unter Berücksichtigung der Struktur des konkreten Umfeldes als solche von geringem bis mittleren ökologischen Wert einzustufen.

Gegenstand der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ist der Vergleich zwischen geltendem und geplantem Planungsrecht und nicht der mit den tatsächlich ausgebildeten Biotoptypen. Es kommt § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB zur Anwendung.

Die Eingriffsbilanzierung über beide Teilflächen geht von einem Gesamtdefizit von 45.624 Punkten aus, das nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gedeckt werden kann. Der Eingriff wird durch die nachstehenden Maßnahmen zum Waldausgleich aus dem Ersatzflächenpool der Stadt Essen vollständig kompensiert.

#### Wald

Mit dem Bebauungsplan wird eine ca. 6350 m<sup>2</sup> große Waldfläche auf der Teilfläche (A) beseitigt. Für die Beseitigung besteht bei Umsetzung des Bebauungsplanes aufgrund der Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes keine Verpflichtung zum Ausgleich. Der Bebauungsplan sieht aber auch den Erhalt einer ca. 1474 m<sup>2</sup> großen Teilfläche vor, die als Waldfläche festgesetzt wurde.

Für die Teilfläche (B) sind Waldumwandlung und Waldersatz für die Waldflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich. Der Aufwuchs außerhalb von Teilbereich (B) bleibt jedoch zunächst erhalten und wird erst im Falle einer städtebaulichen Inanspruchnahme der Fläche beseitigt. Insgesamt ist für eine 2.200 m<sup>2</sup> große Fläche ein plangebietsexterner Ausgleich im Verhältnis 1:2 erforderlich.

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und den Waldersatz werden dem Bebauungsplan folgende Flächen aus dem Ersatzflächenpool der Stadt Essen zugeordnet: 4.400 m<sup>2</sup> der Kompensationsfläche A 48.02 Burgstraße / Vaestestraße, Burgaltendorf (Gesamtgröße 1,07 ha) und 23.625 Ökowerpunkte gemäß Essener Modell zur landschaftrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsberechnung der Kompensationsfläche A 15.04 „Wienenbuschstraße 29“, Fulerum.

#### Artenschutz

Vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. schlechter Habitatqualität im Planungsraum, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der im FIS verzeichneten planungsrelevanten Arten nicht zu erwarten. Die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen und somit auch alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten sind im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden und ökologisch funktionsfähig. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG liegt nicht vor. Dem Bebauungsplan stehen die Belange des Artenschutzes somit nicht prinzipiell entgegen.

#### Auswirkungen auf Fläche und Boden

Durch die Errichtung neuer Gebäude und Verkehrsflächen erfolgt eine Versiegelung des Untergrundes, durch die alle Bodenfunktionen in diesen Bereichen verloren gehen. Betroffen sind überwiegend Böden, die bereits in der Vergangenheit baulich genutzt und somit eine massive Überformung erfahren haben. Im Geltungsbereich ist nicht mit dem Vorkommen von nach § 1 Abs. 1 LBodSchG besonders schutzwürdigen Böden zu rechnen. Die Analyse der Bodenverhältnisse sowie die vorliegenden Untersuchungsergebnisse zu Altlasten und Bodenbelastungen lassen keine Aspekte erkennen, die die geplante Nutzung in Verbindung mit zu ergreifenden

Schutzmaßnahmen prinzipiell in Frage stellen. Die Durchführung der Bodensanierung ist rechtlich und tatsächlich gesichert, da sich die Flächen im Eigentum der Stadt Essen befinden.

#### Auswirkungen auf Wasser

Es werden Flächen entfallen, auf denen derzeit noch Niederschläge versickern und somit zur Grundwasseranreicherung beitragen. Die Gefahr von größeren vorhabenbedingten Schadstoffeinträgen besteht nicht.

#### Auswirkungen auf Luft/Lufthygiene

Im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld sind keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten. Die einschlägigen Grenzwerte werden für alle relevanten Schadstoffe eingehalten. Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen im Plangebiet besteht nicht. Durch die Bebauung wird sich der in der Klimaanalyse bereits dargestellte Klimatotyp "Stadtrandklima" im gesamten Plangebiet ausbilden. Dieser Klimatotyp darf als für Wohnzwecke gut geeignet gelten. Klimatische oder lufthygienische Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind bei Umsetzung der Planung nicht zu befürchten. Lufthygienische Probleme bei Realisierung der Planung werden nicht erwartet.

#### Auswirkungen auf Klima (Klimaschutz und Klimafolgenanpassung)

Mit Umsetzung des Vorhabens wird sich die Klimatoptuordnung voraussichtlich von einem Klima innerstädtischer Grünflächen bzw. Waldklimatop zu einem Stadtrandklimatop verändern. Aufgrund des höheren Versiegelungsgrads ist potenziell mit einer generellen Anfälligkeit gegenüber Hitzebelastung zu rechnen. Allerdings beschränken sich ggf. zu erwartende Auswirkungen auf die Flächen selbst. Mit Umsetzung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen können die negativen Effekte durch die Bebauung gemindert werden. Eine negative stadtklimatische Fernwirkung kann ausgeschlossen werden. Es ist eine begrenzte Leistungsfähigkeit des Plangebietes hinsichtlich eines klimatisch-lufthygienischen Ausgleiches in angrenzende und weiter entfernt liegende Siedlungsflächen zu erkennen. Der Bebauungsplan entspricht, aufgrund einer nur leichten Überschreitung der klimatischen Baugrenze, den Planungshinweisen der Klimaanalyse.

#### Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter/Kulturelles Erbe

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich durch die geplante Bebauung erheblich verändern. Durch den Erhalt der südlich anschließenden Kompensationsfläche (Teilgebiet A) und mangels Blickbeziehungen zum Freiraum (Teilfläche B), ist weiterhin eine gute landschaftliche Einbindung zu erwarten.

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

### III. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

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

Schon seit Jahren bestehen Bestrebungen das Plangebiet nach der Aufgabe des Klinikstandortes seitens des Landschaftsverbandes wohnbaulich zu entwickeln. Bereits im Jahr 2001 war die Fläche Bestandteil des Wohnungsbauprogramms 2001/2003. Da die entwässerungstechnische Erschließung längerfristig nicht gesichert war, ist eine Entwicklung der Fläche in der Vergangenheit nicht zustande gekommen. Die technischen Voraussetzungen für eine Erschließung konnten zwischenzeitlich geschaffen werden.

Zum Umgang mit der immer noch vorherrschenden Flächenknappheit für gute und bezahlbare Wohnbebauung, beschloss der Rat der Stadt Essen am 19.11.2015 das Konzept „Bedarfsgerechte Flächenentwicklung“ zur Entwicklung neuer Wohnbauflächen im Essener Stadtgebiet. Das Plangebiet ist als potenzielle Wohnbaufläche in dem Konzept enthalten. Dies zeigt auf, dass die Stadt Essen schon seit vielen Jahren das Entwicklungsziel einer Wohnbebauung für diese Fläche verfolgt.

Der Regionalplan (RP) und der Gemeinsame Flächennutzungsplan (GFNP) weisen die Flächen als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ bzw. „Wohnbaufläche“ aus. Die vorliegende Planung entspricht somit diesen Vorgaben.

Die Planungsziele und das gesamte Vorhaben entsprechen den maßgeblichen Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB.

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

#### Deckung Wohnungsbedarf durch Neubau versus Nutzung Baulücken / Leerstände

Im Kapitel II. 1. Anlass der Planung wird erläutert, dass das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft,- Stadt und Regionalentwicklung (InWIS) im Rahmen der „Wohnungsnachfrageanalyse 2025+“ (Stand Januar 2018) ermittelt hat, dass rund 16.500 Wohnungen bis 2030 in Essen benötigt werden. Dabei wurden auch die bezifferbaren Wohnbaupotenzialflächen aus Abriss, Baulücken, nicht ausgeschöpfte Wohnbauflächen etc. ermittelt und dargelegt, dass rund 7.500 bis 11.500 Wohnungen realisierbar wären. Daraus ergibt sich jedoch, dass in Essen bis 2030 noch immer Flächen für rund 5.000 bis 9.000 Wohnungen fehlen.

Die bestehende Nachfrage nach Wohnraum wurde neben der durchgeführten Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2025+ des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalplanung (InWIS), auch durch das GEWOS-Gutachten bekräftigt und spiegelt sich im Wohnungsmarktbericht 2022 wider. Zuletzt bescheinigte das Gutachten zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen (Berlin 11.11.2022), welches im Rahmen der Verordnung zur Bestimmung von Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt seitens des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und

Digitalisierung des Landes NRW beauftragt wurde, der Stadt Essen einen überdurchschnittlich angespannten Wohnungsmarkt. Auch der Krieg in der Ukraine und die dadurch bedingte Zuwanderung haben Folgen für den Essener Wohnungsmarkt, weil sie weitere Bedarfe auslösen.

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.

Durch die im Prognosezeitraum vorherberechneten Bevölkerungszahlen, die wachsende Anzahl von Haushalten, wie auch die befürchtete Zunahme von Altersarmut aufgrund geringerer Renteneinkünfte, ist ein wachsender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum absehbar. Das oben genannte InWIS-Gutachten sowie der Wohnungsmarktbericht 2022 bestätigen dies. Dieser Bedarf wird dadurch verstärkt, dass sich der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen im Jahr 2024 (Stand 01.01.2024) auf rund 17.000 Wohnungen verringert hat (zum Vergleich: im Jahr 2000 lag dieser noch bei ca. 44.900 Wohnungen). Auch in den kommenden Jahren werden weitere Zweckbindungen entfallen, so dass auch dadurch der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum weiter ansteigt. Aktuell existieren im Stadtteil Heidhausen weniger als 10 geförderte Mietwohnungen. Die Zahl der Haushalte insgesamt im Stadtteil ist mit rund 3.100 Haushalten zu beziffern. Zur Deckung des Wohnungsbedarfs sind auch Innenentwicklungspotenziale im Rahmen der Potenzialanalyse des Stadtplanungsbüros „post welters + partner mbB“ vom Mai 2019 untersucht worden. Die Erfahrung zeigt, dass die fachlichen Restriktionen und Hemmnisse für die Entwicklung einzelner Flächen heute sehr hoch sind. Sie verlangsamen die Bearbeitungsprozesse und machen die Entwicklung unter Umständen kostspieliger. Beispielhaft zu nennen sind Fragen der Entwässerung, des Lärmschutzes, der Folgen des Bergbaus, der Altlasten oder weitere ökologische und landschaftsplanerische Belange.

Die Potenziale der Innenentwicklung und Brachflächenentwicklung sind in dem ländlich / dörflichen Stadtteil Heidhausen darüber hinaus sehr begrenzt.

Bei der Nutzung von leerstehenden Bestandsgebäuden entspricht die Technik der Gebäude z. B. der 20er bis 60er Jahre zumeist nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Auch ist nicht jede Immobilie, wie z. B. Bürogebäude geeignet, um als Wohnraum zu fungieren. Aufgrund baurechtlicher Vorgaben wie Brandschutz und Schallschutz müssen Bürogebäude oft umfangreich umgebaut werden, um den Brandschutzvorschriften und den Anforderungen an den Schallschutz für Wohngebäude zu entsprechen. Ebenfalls sind auch technische Herausforderungen, wie statische Anpassungen, Verlegung Erweiterung von Versorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Strom und Heizung zu beachten. All dies kann dazu führen, dass der Umbau zu teuer und die Maßnahme damit unwirtschaftlich wird.

Nichtsdestotrotz überprüft die Fachverwaltung derzeit leerstehende Büroimmobilien im Hinblick auf ihre Eignung als Wohnstandorte. Dabei ist aber neben den o.g. baulichen Herausforderungen festzustellen, dass diese Standorte in Lage, Ausstattung mit begrünten Grundstücksflächen und den Wohnumfeldqualitäten nicht der Wohnungsnachfrage entspricht. Die Nachfrage nach Eigenheimen und Wohnungslagen im Essener Süden ist weiterhin groß.

Die Nutzung von Baulücken sowie auch die Umnutzung von Bestandsimmobilien zu Wohnraum lässt sich durch die Stadt Essen nicht unmittelbar steuern. Hier ist die Stadt Essen vor allem auf die Initiative und Mitwirkung der privaten Eigentümer angewiesen. Das grundsätzliche Ziel der Stadt ist es, die bedarfsgerechte Wohnraumversorgung mit allen Mitteln und Möglichkeit zu bewerkstelligen. Dazu gehört auch neue Wohnbauflächen verträglich und zeitnah zu entwickeln.

Bei dem konkreten Standort handelt es sich um eine seit Jahrzehnten für die Siedlungsentwicklung vorgesehene Fläche, die entsprechend des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 7/74 „Barkhovenallee“ als Krankenhausweiterungsfläche festgesetzt ist und die insofern als sinnvolle Siedlungsarrondierung des Stadtteils betrachtet wurde. Die Fläche könnte auch als „brachgefallenes, nicht genutztes Baugrundstück“ bezeichnet werden. Die Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen wie Ver- und Entsorgungssysteme, die Nähe zu den sozialen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen stellen ebenfalls günstige Voraussetzungen dar, um das in § 1 Abs. 5 BauGB formulierte Ziel –einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung– zu gewährleisten.

#### Verdichtung durch weitere Wohnbebauung versus Erhalt von Grünflächen

So sehr der Schutz der Landschaft vor einer weiteren Flächeninanspruchnahme ein hohes umwelt- und naturschutzpolitisches Ziel darstellt, muss die Stadtplanung im Rahmen der Daseinsvorsorge mittel- bis langfristig gesehen ausreichend Flächen für die Entwicklung der Stadt bereitstellen und in Zeiten der immer noch vorherrschenden Flächenknappheit ein bedarfsgerechtes Bauflächenangebot zu schaffen, um attraktiven bezahlbaren Wohnraum in der Stadt Essen zu bieten. Die Inanspruchnahme von Grün- und Freiflächen und deren Auswirkungen auf die Umwelt wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens umfänglich geprüft und bewertet und sind im Kapitel Umweltbericht dargelegt.

Die Durchführung der Planung wird zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Flora, Fauna und Biodiversität führen, diese sind aber vor dem Hintergrund, dass sie mit einer Baumaßnahme auf Freiflächen unvermeidlich einhergehen und im konkreten Fall ausschließlich Flächen von allenfalls geringer bis mittlerer ökologischer Bedeutung betroffen sind, als umweltverträglich zu beurteilen. Es werden Waldflächen beseitigt, die jedoch nur teilweise zu ersetzen sind.

Insgesamt wird den Belangen der Wiedernutzbarmachung von bereits vorgenutzten und vorgeprägten Flächen und der Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung der Stadt Essen ein höheres Gewicht eingeräumt und entgegenstehende Belange bzw. festgestellte Umweltauswirkungen zurückgestellt.

#### Bebauungstypologie, Dichte und Wohneinheiten

Zur frühzeitigen Beteiligung (2017) wurden zwei städtebauliche Entwürfe erarbeitet. Beide Entwürfe sahen eine Bebauung mit zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern mit zwei bis drei Geschossen zzgl. eines weiteren Nichtvollgeschosses vor. Die beiden Varianten unterschieden sich maßgeblich durch die unterschiedliche Verteilung von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern, wobei in beiden Entwürfen auf der Teilfläche (B) straßenbegleitend zur Barkhovenallee dreigeschossiger Wohnungsbau geplant waren. Die Erschließung für beide Teilflächen erfolgt jeweils über die Barkhovenallee. Aufgrund der geringen Flächengröße der Teilflächen, der topographischen Gegebenheiten, sowie unter Berücksichtigung eines weitgehenden Erhalts des Alleebaumbestandes gab und gibt es nur eingeschränkte Möglichkeiten für die Verortung der Erschließungswege. Maßgebliche Unterschiede lagen in der Verortung von Einfamilienhausbebauungen sowie der Anordnung des Geschosswohnungsbaus in den beiden Teilflächen. Grundsätzlich war die Teilfläche (B) eher für den Geschosswohnungsbau vorgesehen.

Nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde, nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen eine Überarbeitung der städtebaulichen Varianten 1 und 2

vorgenommen und eine Variante 3 entwickelt. Diese Variante wurde im weiteren Verfahren auf Grund von Prüfaufträgen aus den politischen Gremien weiter modifiziert und ist die Grundlage des Bebauungsplanes. Maßgeblich Änderungen sind die Anordnung des Geschosswohnungsbaus, die Reduzierung der Dichte, die Anpassung der Höhenentwicklung der Bebauung im Bereich der Teilfläche (B), der Teilerhalt von Waldflächen auf Teilfläche (A) sowie Regelungen zum Regenwasserabfluss. Damit einher geht die Reduzierung der Wohneinheiten, die Erhöhung des prozentualen Anteils an öffentlich gefördertem Wohnungsbau und Maßnahmen für den Klimaschutz und der Klimafolgenanpassung. Damit wurden maßgebliche Anregungen zur Planung hinsichtlich der Belange Maß der Bebauung (Bebauungstypologie, Dichte, Anzahl der Wohneinheiten) und Natur- und Klimaschutz berücksichtigt.

#### Inanspruchnahme von Waldflächen

Im Plangebiet sind Waldflächen von einer Inanspruchnahme für bauliche Zwecke betroffen (siehe Kapitel IX. Umweltbericht).

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

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

Der Regionalplan (RP) und der Gemeinsame Flächennutzungsplan (GFNP) stellen für den gesamten Geltungsbereich „Wohnbaufläche“ dar und sehen somit die Nutzung der Fläche als Wohnbaufläche vor. Die vorliegende Planung entspricht somit diesen Vorgaben.

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

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

Die Inanspruchnahme von Waldflächen wurde im Rahmen des Verfahrensfortgangs durch eine neue Planungsvariante gegenüber den ursprünglichen Konzepten reduziert. Zudem wird der Eingriff durch einen Ausgleich über Ersatzaufforstungen – soweit rechtlich vorgesehen – kompensiert. Die Ersatzaufforstungen im Verhältnis 1:2 finden über den städtischen Ersatzflächenpool statt.

#### Verkehrs- und Verkehrslärmbelastung

Die Erschließung des Plangebietes ist verbunden mit einer Zunahme des Gesamtfahrverkehrs in der Umgebung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden daher Untersuchungen zum entstehenden Verkehr, dessen Auswirkung auf das bestehende Verkehrsnetz sowie die dadurch erzeugten Lärmemissionen durchgeführt und Maßnahmen festgesetzt (siehe dazu Kapitel VIII. Auswirkungen der Planung und Kapitel IX. Umweltbericht).

Das Ergebnis der Untersuchungen ist: Gesunde Wohnverhältnisse sind im Plangebiet insgesamt sichergestellt, erhebliche bzw. gesundheitsschädliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm im Gebiet und in der Umgebung sind nicht gegeben.

Der zusätzliche Verkehr kann ohne nennenswerte Verschlechterungen auf den angrenzenden Straßen und Knoten abgewickelt werden.

### Klimaschutz

Klimaschutz, Klimaanpassung und Artenschutz sind im Baugesetzbuch als Ziele formuliert und finden dort unter anderem auch Niederschlag etwa in den Regelungen zum Schutz des Außenbereiches und dem Vorrang der Innenentwicklung, sowie der Wiedernutzung ehemals baulich oder für Siedlungszwecke genutzter Flächen. Der Bebauungsplan und seine Gutachten berücksichtigen die aktuellen Gesetzesgrundlagen und somit auch die Belange Klimaschutz und Klimafolgenanpassung. Die städtebauliche Planung ist im Hinblick auf diese Belange überarbeitet worden. Der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitete Landschaftspflegerische Fachbeitrag mit integrierter Artenschutzprüfung mit Datum vom April 2024 untersucht und bewertet die durch die Planung verursachten Eingriffe und widmet sich unter anderem auch dem Belang des Klimaschutzes. In den Kapiteln VI. Planinhalte und XI. Umweltbericht werden die Auswirkungen auf das Klima unter Berücksichtigung der neuen Klimaanalyse 2022 umfänglich beschrieben. Für den Planbereich in Heidhausen ist der Planungshinweis „weitere Verdichtung möglich“ gegeben. Somit ist eine maßvolle Verdichtung bei Beachtung der vorhandenen Bebauungsstrukturen aus stadtklimatologischen Gesichtspunkten vertretbar.

Auch entspricht der Bebauungsplan, aufgrund der nur leichten Überschreitung der klimatischen Baugrenze, diesem Planungshinweis. Denn durch die Planung wird es zwar zu einer Klimatopverschiebung kommen, allerdings beschränken sich die negativen Auswirkungen auf die Flächen selbst. Eine negative stadtklimatische Fernwirkung kann ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis bilanziert der Umweltbericht, der in Abstimmung mit dem zuständigen Umweltamt erarbeitet wurde, dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima insgesamt als nicht erheblich einzustufen sind.

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf mehreren städtebaulichen Varianten, die in der Begründung zum Bebauungsplan näher erläutert sind. Die Vorzugsvariante, die letztendlich dem Bebauungsplan zugrunde liegt, ist im Vergleich die umweltverträglichere Variante. Insbesondere das Ziel des Erhalts und der Sicherung von Waldflächen sowie die Reduzierung der Bebauungsdichte führen zu geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft und berücksichtigen das Thema der Klimafolgenanpassung.

Wie im Kapitel V. 3. Klima und Energie beschrieben, sind diverse Maßnahmen der Klimafolgenanpassung in der städtebaulichen Konzeption sowie im Bebauungsplan berücksichtigt worden. Diese reagieren auf die Auswirkungen des Klimawandels in Form von Hitzebelastungen, Dürreperioden, Stürmen und Extremniederschlägen und wirken sich entsprechend günstig auf diesen Belang aus:

Da lässt sich z. B. anführen die Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Maßnahmen wie:

- GRZ reduzieren (weniger als zulässiger Orientierungswert nach BauNVO)
- Stellplätze und Garagen sind überwiegend in überbaubarer Grundstücksfläche zulässig
- Festsetzung zur Begrünung von Vorgärten (keine mineralischen Böden)

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

### Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen

Hierzu führt § 1 Abs. 5 BauGB aus: Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.

Diesen grundsätzlichen Planungszielen in § 1 Abs. 5 BauGB folgt in § 1 Abs. 6 BauGB ein Katalog der bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belangen. Ergänzt werden diese Bestimmungen durch die in § 1a BauGB aufgeführten ergänzenden Bestimmungen zum Umweltschutz.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne müssen die Gemeinden ebenso nach § 1 Abs. 7 BauGB alle berührten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Dieser Abwägungsgrundsatz ist eines der zentralen Gebote der Bauleitplanung.

Dieser Grundsatz bedeutet, dass die öffentlichen und privaten Belange festzustellen und abzuwägen sind. Alle öffentlichen und privaten Belange sind grundsätzlich gleichwertig. Das Gesetz kennt keine Belange, die a priori einen höheren oder geringeren Wert haben. Die Gewichtung und Wertung der Belange erfolgen im konkreten Fall anhand ihrer konkreten Bedeutung für die zu überplanende Fläche durch die Gemeinde.

Im Planverfahren wurden alle Belange ermittelt, untersucht, gewichtet sowie unter- und gegeneinander gerecht abgewogen. Dies ist unter der Prämisse einer objektiven, an den Tatsachen orientierten Haltung und einer entsprechenden Sachlichkeit erfolgt. Im Sinne einer ganzheitlichen Stadtentwicklung und Daseinsfürsorge der Kommune, die ebenfalls grundgesetzlich verankert ist, gilt es auch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. So sehr der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen u.a. im Sinne von Artenvielfalt/Lebensräumen ein hohes umwelt- und naturschutzpolitisches Ziel darstellt, muss die Stadtplanung im Rahmen der Daseinsvorsorge mittel- bis langfristig gesehen ausreichend Flächen für die Entwicklung der Stadt bereitstellen und in Zeiten der immer noch vorherrschenden Flächenknappheit ein bedarfsgerechtes Bauflächenangebot bereitstellen, um attraktiven bezahlbaren Wohnraum in der Stadt Essen zu schaffen.

## IV. Beschluss und Rechtskraft

Der Bebauungsplan Nr. 11/04 „Barkhovenallee/Jacobsallee“ wurde vom Rat der Stadt Essen in seiner Sitzung am 26.02.2025 als Satzung beschlossen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Essen, Ausgabe vom 21.03.2025, tritt der Bebauungsplan Nr. 11/04 gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Abteilung Bauleitplanung  
und Bebauungsplanbearbeitung

Amt für Stadtplanung  
und Bauordnung

Friedhelm Stärk  
Abteilungsleiter

Andreas Müller  
Amtsleiter