

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

Stadtbezirk: IV
Stadtteil: Frintrop

Zusammenfassende Erklärung

vom: 21.03.2025

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

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



**STADT
ESSEN**

Inhalt:

I. Ziel des Bebauungsplanes	3
II. Verfahrensablauf	4
1. Öffentlichkeitsbeteiligung	4
1.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	4
1.2. Öffentliche Auslegung	5
2. Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB	5
2.1. Frühzeitige Beteiligung	5
2.2. Beteiligung parallel zur öffentlichen Auslegung	7
3. Umweltprüfung	8
III. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	13
IV. Beschluss und Rechtskraft	16

I. Ziel des Bebauungsplanes

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.

II. Verfahrensablauf

1. Öffentlichkeitsbeteiligung

1.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung am 16.05.2019 wurde beschlossen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Oberhauser Str. 156“ aufgestellt werden soll und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durchzuführen ist. Die Bezirksvertretung IV wurde am 09.04.2019 angehört.

Die Planunterlagen wurden ausgestellt in der Zeit vom 27.05.2019–14.06.2019, Montag–Freitag, 9:00–16:00 im Kath. Pfarrheim St. Josef, Schlenterstr. 18, 45359 Essen. und im Amt für Stadtplanung und Bauordnung. Zudem wurde der Planungsinhalt im Internet auf den Seiten der Stadt Essen veröffentlicht.

Ein Mitarbeiter des beauftragten Planungsbüros atelier stadt & haus war am Dienstag, den 28.05.2019 von 09:00 bis 12:00 Uhr und am Donnerstag, den 06.06.2019 von 14:00 bis 17:00 Uhr vor Ort, um die Pläne am Ausstellungsort zu erläutern.

Die Anhörung der Öffentlichkeit fand am Dienstag, den 04.06.2019 um 19 Uhr (Kath. Pfarrheim St. Josef, Schlenterstr. 18, 45359 Essen) statt. Es nahmen 11 interessierte Bürgerinnen und Bürger teil.

Die abgegebenen Stellungnahmen bezogen sich vornehmlich auf die folgenden Anregungen:

Themenbereich Verkehr:

- Ist die Zahl der öffentlichen Stellplätze ausreichend bemessen?
- Wie wird die Parksituation vor den geplanten Reihenhäusern aussehen? Es wird dort ein erhöhtes Gefährdungspotential durch den Busverkehr und zu schnell fahrende Kfz befürchtet, falls dort geparkt werden sollte.
- Wird es eine Verkehrsberuhigung im Verlauf der Oberhauser Straße geben?

Themenbereich Grünfläche

- Es wird gefragt, ob die vorgesehene Grünfläche öffentlich oder privat werden soll.
- Wo wird sich der Zugang zu der Grünfläche befinden?

Themenbereich Vorhaben/Bauphase

- Wie groß sollen die Grundstücke werden?
- Werden die Häuser als Niedrigenergiehäuser ausgeführt?
- Wann ist Baubeginn?
- An wen kann man sich wenden, wenn Kaufinteresse besteht?
- Werden die Häuser unterkellert?

- Wie hoch wird der Kaufpreis sein?
- Die Häuser sollten nicht die in der Präsentation gezeigten roten Streifen bekommen.
- Wird jedes Haus erst nach erfolgtem Abverkauf errichtet oder wird das Bauvorhaben in einem Zug erfolgen?
- Wie sind die Zahlungen zu leisten?

Sonstiges

- Was bedeutet der Ausdruck „verfügungsberechtigt“? Gehört dem Investor das Grundstück mittlerweile?
- Was für Gründe kann es geben, die das Projekt noch gefährden?
- Was bedeuten die Farben gelb und grün im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan?
- Gab es schon Kontakt zu den Nachbarn?
- Wird die Nachbarschaft Erschließungskosten übernehmen müssen?
- Die Form der Information der Bürger wird kritisiert. Oberhauser Bürger haben wenig von der Öffentlichkeitsbeteiligung mitbekommen.

1.2. Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen hat in seiner Sitzung vom 17.08.2023 nach vorheriger Anhörung der Bezirksvertretung IV in ihrer Sitzung vom 13.06.2023 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10/19 mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 35/2023 vom 01.09.2023 sowie in der örtlichen Presse ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 12.09.2023 bis 13.10.2023. Die Planunterlagen konnten im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Lindenallee 10, 45121 Essen, während der allgemein üblichen Dienstzeiten sowie im Internet eingesehen werden.

Während der Auslegung war der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Erörterung der Planung gegeben. Es wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vorgebracht.

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 22.05.2019 um Stellungnahme gebeten.

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

- Es wird angeregt zu prüfen, ob das Gebiet im Trennsystem entwässert und das anfallende Niederschlagswasser ortsnahe versickert oder in ein Gewässer (z. B. Läppkes Mühlenbach) eingeleitet werden kann.
- Es wird darauf hingewiesen, dass der Verfahrensbereich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Alt-Oberhausen“ im Eigentum der thyssenkrupp Dritte Beteiligungsgesellschaft mbH sowie über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“ im Eigentum der MAN SE in München, vertreten durch die MAN GHH Immobilien GmbH liegt. Die Planfläche liegt außerdem über dem Bewilligungsfeld „Methost“ der A-TEC Anlagentechnik GmbH. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (Grubengas). Auch heute noch für die Bebauungsplanfläche relevanter tages- oder oberflächennaher Bergbau ist in den hier vorliegenden Unterlagen nicht dokumentiert.
- Es wird angeregt, das Vorhaben 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.
- Es wird angeregt, die Möglichkeiten der Niederschlagswassereinleitung in den Läppkes Mühlenbach zu prüfen. Es wird empfohlen zu prüfen, inwieweit eine ortsnahe Versickerung möglich ist. Es sollte auch von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, Niederschlagsabflüsse mittels Dachbegrünungen auf dem Grundstück zurückzuhalten und teilweise zu verdunsten. Es wird darauf hingewiesen, dass das bestehende Kanalrecht mit Bau- und Bepflanzungsverbot durch die geplante Maßnahme nicht beeinträchtigt oder behindert werden darf.
- Es wird angeregt, die Hochspannungsfreileitung mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und ihrem beidseitigen Schutzstreifen nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans darzustellen. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 10 m erreichen. Es wird angeregt im Textteil des Bebauungsplans einen Hinweis auf die Zustimmung des Leitungsträgers zu allen geplanten Maßnahmen im Schutzstreifen bzw. in unmittelbarer Nähe aufzunehmen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass das geplante Wohnbaugebiet auf der Fläche des ehemaligen Gartencenters im Widerspruch zum bisherigen Planungsrecht für diesen Raum steht: Die geplante Bebauung würde den regionalen Grünzug B und die grüne Verbindungsachse entlang des renaturierten Läppkes Mühlenbach weiter verengen. Dadurch ist mit Einschränkungen für die ökologischen und klimatischen Funktionen des Raumes zu rechnen. Es sollte primär versucht werden, den aufgegebenen Standort des Gartencenters abzuräumen und ggfls. in eine landwirtschaftliche Nutzung zu überführen. Auch ohne eine landwirtschaftliche Nutzung sollte die Fläche entsiegelt werden.
- Es wird angeregt, anstelle der vorgesehenen Bebauung die Flächen des ehemaligen Gartencenters zu entsiegeln und durch eine naturnahe Entwicklung den Regionalen Grünzug in seiner Funktion zu stärken. Hierzu bietet sich z.B. die Aufwertung der Fläche durch Kompensationsmaßnahmen im Rahmen eines Ökokontos an. Dadurch könnten gleichzeitig die Entwicklungsziele des Landschaftsplans umgesetzt werden. Sofern ein völliger Verzicht auf eine Bebauung nicht umsetzbar ist, sollte die Wohnbebauung auf eine Straßenrandbebauung reduziert

werden. Es werden Anregungen zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie zu den Inhalten des Umweltberichts vorgebracht (u.a. Gutachtenstellung, Alternativenprüfung, Schallschutz, Erholung, elektromagnetische Felder, Klima).

2.2. Beteiligung parallel zur öffentlichen Auslegung

Gemäß § 4 Absatz 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Interessen durch die Planung berührt werden könnten, mit Schreiben vom 13.09.2023 um Stellungnahme gebeten.

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

- Es wird erneut auf die Unverträglichkeit der Planung mit den Funktionen des Regionalen Grünzuges und den vorgebrachten Kompromissvorschlag hinsichtlich einer moderaten Rücknahme der Bebauung hingewiesen.
- Es wird darum gebeten die Begründung noch in einzelnen Punkten im Hinblick auf die öffentliche Versorgung und Entwässerung zu ergänzen und Klarstellungen vorzunehmen. Darüber hinaus sollte die Darstellung auf Blatt 2 gemäß des anliegenden im Oktober 2023 übersandten Planes angepasst werden, da die Leitungstrassen in den Privatflächen nicht vollständig dargestellt sind und ohne die neu zu erstellende Regenwassereinleitung außerhalb des Bebauungsplangebietes weder die innere noch die äußere Erschließung sichergestellt ist (Festlegung Trennsystem).

3. Änderung des Bebauungsplans nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung sind Änderungen/Ergänzungen des Bebauungsplans erforderlich geworden.

Da durch die Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde auf eine erneute öffentliche Auslegung verzichtet und die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB beschränkt. Stellungnahmen konnten nur zu den Änderungen oder Ergänzungen des Bebauungsplans abgegeben werden. Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 07.08.2024 über die Änderungen informiert und um Stellungnahme gebeten.

Neue wesentliche Anregungen wurden nicht vorgebracht.

4. 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 vorhabenbezogenen 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 fachgutachterlichen 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
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Luft/Lufthygiene
- Schutzgut Klima (Klimaschutz und Klimafolgenanpassung)
- Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter/Kulturelles Erbe

Die Betrachtung der Umweltbelange im Einzelnen:

Auswirkungen auf Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

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.

Im Plangebiet sind erhebliche Lärmeinwirkungen aus Verkehrslärm bereits durch Emissionen bestehender Verkehrswege vorhanden. Für den Schutz der Innenräume sind in Folge dessen passive Schallschutzmaßnahmen und für die Außenwohnbereiche aktive Maßnahmen im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. 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. Die Erhöhungen liegen damit hier in einem rechnerischen Bereich, dass sie als akustisch kaum relevant betrachtet werden können. Auch für das ausgewiesene Ruhige Gebiet ist insbesondere aufgrund der abschirmenden Wirkung der Neubauten gegenüber den bereits vorhandenen Verkehrslärmemissionen nicht von einer lärmtechnischen Verschlechterung auszugehen.

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

Die Analyse der auf das Schutzgut Mensch bezogenen Aspekte lässt keine Gesichtspunkte erkennen, die einer Realisierung des Vorhabens entgegenstehen.

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

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.

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).

Es handelt sich um einen - bezogen auf die Standortpotentiale - prinzipiell ausgleichbaren Eingriff in Natur und Landschaft. Plangebietsexterne naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen sind aber nicht erforderlich, da sich in Gegenüberstellung des Zustand des Plangebietes im Istzustand zum Zustand des Plangebietes gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes ein rechnerisches Plus von 5.195 Punkten nach Essener Modell ergibt.

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.

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.

Auswirkungen auf Fläche

Der Bebauungsplan führt zu einer dauerhaften baulichen Nutzung von Flächen, die bereits große versiegelte oder befestigte Anteile aufweisen und 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. Sie entspricht dem allgemeinen Ziel des Vorrangs der Wiedernutzung bereits baulich genutzter Flächen und vermeidet die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungstätigkeiten.

In Hinblick auf das Schutzgut Fläche ist 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.

Auswirkungen auf Boden

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 m², nachher 4.795 m²).

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 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.

Auswirkungen auf Wasser

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 behandlungspflichtige Wasser dem Bach zu geführt wird.

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

Erhebliche Auswirkungen auf Gewässer, die durch Einleitungen von Regenwasser oder durch Abschläge 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 Grundwasserdargebot 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.

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

Auswirkungen auf Luft/Lufthygiene

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 nicht.

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

Auswirkungen auf Klima (Klimaschutz und Klimafolgenanpassung)

Mit Umsetzung des Vorhabens wird sich die Klimatopzuordnung voraussichtlich von einem Gewerbeklimatop zu einem Stadtrandklimatop verändern. Der Klimatoptyp Stadtrandklima kann hierbei als wohnklimatisch günstig bewertet werden.

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.

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.

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

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter/Kulturelles Erbe

Städtebaulich oder architektonisch besonders bemerkenswerte Gebäude oder Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, gibt es im Plangebiet nicht. Auch sind sonstige Sach- und Kulturgüter, die einer besonderen Berücksichtigung im Rahmen der Umweltprüfung bedürfen, im Plangebiet und seinem Umfeld nicht bekannt. 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.

Die Umweltbelange wurden letztendlich so berücksichtigt, dass schädliche Auswirkungen nach Möglichkeit vermieden, unvermeidliche nach Möglichkeit gering gehalten werden und bei Bedarf so weit möglich kompensiert wurden. Der vorhabenbezogene 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 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 arroundiert 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 Bereichsunschärfe 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 wiederum 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 vorge nutzten Flächen stattfindet. Der Umfang versiegelter und befestigter Flächen reduziert sich mit Realisierung des Vorhabens von 5.455 m² auf ca. 4.759 m².

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 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.

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

IV. Beschluss und Rechtskraft

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10/19 „Oberhauser Str. 156 (ehemaliges Gartencenter)“ 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 28.03.2025, tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 10/19 gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Abteilung Bauleitplanung
und Bebauungsplanbearbeitung

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Friedhelm Stärk
Abteilungsleiter

Andreas Müller
Amtsleiter