

Vorlageart: Beschlussvorlage
Federführung: Stadtplanung
Verantwortung: Herr Hülsebusch, Herr Dr. Palotz

Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr: Beteiligungsbeschluss für das Änderungsverfahren 59 E Holteyer Straße / Im Heimberge in Essen

Beratungsfolge

15.05.2025 Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss der Stadt Oberhausen nimmt die Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Anregungen und diesbezügliche Stellungnahmen der Verwaltung) zur Kenntnis.
2. Der Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss der Stadt Oberhausen beschließt gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB die Veröffentlichung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des vorliegenden Planentwurfs für das Änderungsverfahren zum GFNP 59 E Holteyer Straße / Im Heimberge.

Bezug

Kein Bezug

Konsequenzen

Drucksache hat keine finanziellen Konsequenzen

Drucksache hat keine klimatischen Konsequenzen

Sachverhalt

Änderungen des Gemeinsamen Flächennutzungsplans der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr bedürfen der gleichlautenden Beschlussfassung der Räte der beteiligten Städte zum verfahrensabschließenden Feststellungsbeschluss. Aufstellungs- und Beteiligungsbeschluss werden nach regionaler Vorberatung im verfahrensbegleitenden Ausschuss GFNP in den gemäß kommunaler Regelungen jeweils zuständigen Gremien der Städte behandelt.

Der Rat der Stadt Oberhausen hat am 23. September 2024 nach Vorberatung im verfahrensbegleitenden Ausschuss GFNP am 21. Juni 2024 die Aufstellung des Änderungsverfahrens 59 E Holteyer Straße / Im Heimberge beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum von 06. November 2024 bis 06. Dezember 2024 durchgeführt.

Der 1,5 ha große Änderungsbereich im Stadtteil Burgaltendorf umfasst die Flächen des ehemaligen Tennisclubs TC Burg, die bereits seit längerer Zeit brach liegen. Er bezieht auch die südlich angrenzenden, bestehenden Wohngebäude an der Holteyer Straße mit ein. Aufgrund der im Umfeld bereits vorhandenen Wohnbebauung sowie der Lage in direkter Nähe zum Versorgungszentrum von Burgaltendorf ist die Umnutzung der brachliegenden Fläche für eine Wohnbebauung sinnvoll.

Im Gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP) wird der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft mit der nachrichtlichen Übernahme „Wasserschutzgebiet (Zone I-IIIB) in Planung“ dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden, setzt die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Umnutzung der brachliegenden Fläche des Tennisclubs die Änderung des GFNP voraus. Die Darstellung soll in Wohnbaufläche mit der der nachrichtlichen Übernahme „Wasserschutzgebiet (Zone I-IIIB) in Planung“ geändert werden.

Bei dem Änderungsverfahren haben sich die Planungsziele und -inhalte auf Grundlage der frühzeitigen Beteiligung nicht grundlegend geändert.

Weiteres Verfahren

Die Veröffentlichung für die Dauer eines Monats erfolgt für das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für die Dauer eines Monats erfolgt gemäß § 4 Abs. 2 voraussichtlich im 4. Quartal 2025. Nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens wird die Planänderung zum abschließenden Feststellungsbeschluss in die Gremien der Städte der Planungsgemeinschaft eingebracht und im Anschluss zur Genehmigung beim Land (Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung) eingereicht.

Anlage/n

1 - 59 E - Änderungsplan Entwurf

2 - 59 E - Begründung Entwurf

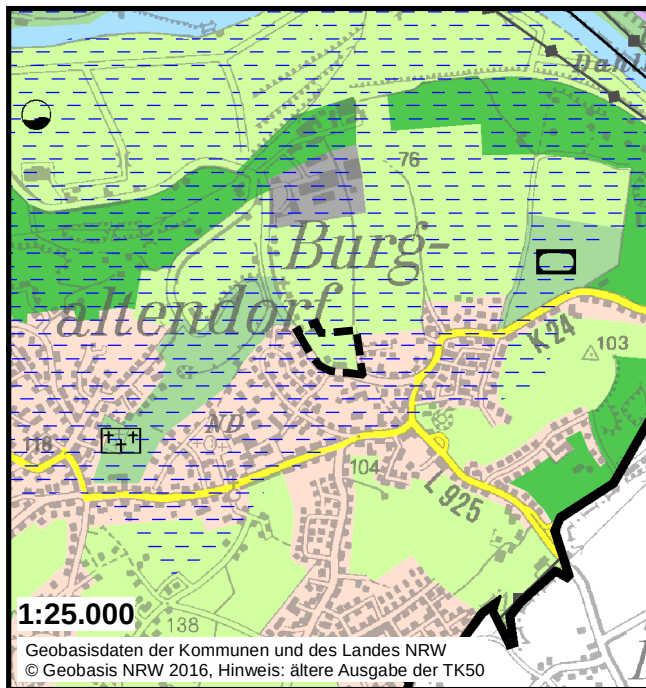
3 - 59 E - Umweltbericht Entwurf

4 - 59 E - Synopse frühzeitige Beteiligung

Änderung des Gemeinsamen Flächennutzungsplans der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr

(Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen)

Nr. 59 E Holteyer Straße / Im Heimberge



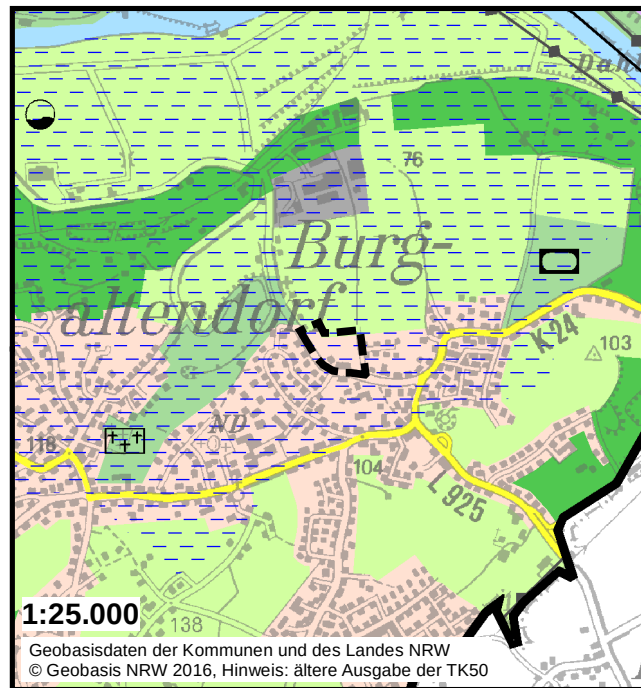
Plankarte Alt:

gemäß § 5 Abs. 2 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft

gemäß § 5 Abs. 4 BauGB

Wasserschutzgebiete (Zone I-IIIb) in Planung



Plankarte Neu:

gemäß § 5 Abs. 2 BauGB

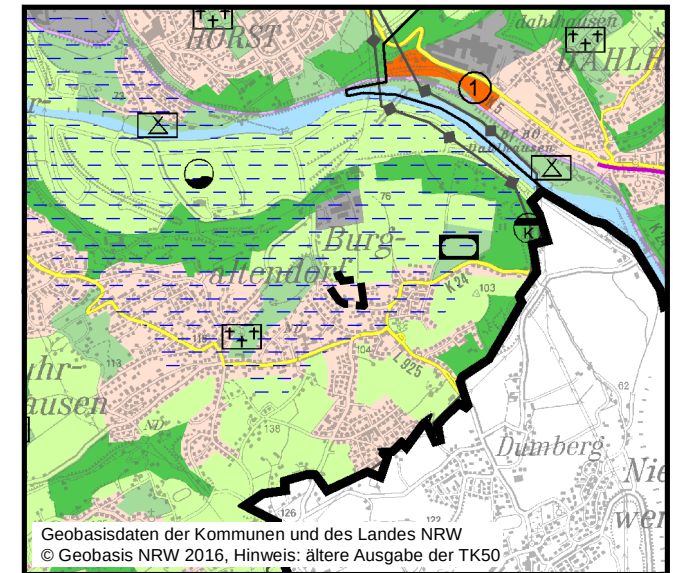
Wohnbauflächen

gemäß § 5 Abs. 4 BauGB

Wasserschutzgebiete (Zone I-IIIb) in Planung



Originaldarstellung
in 1: 50.000



Stand: März 2025 (Entwurf)

GFNP-Änderung 59 E Holteyer Straße / Im Heimberge (Entwurf)

Teil A: Begründung

1	Anlass und Erfordernis der Änderung	2
2	Planungsrechtliche Vorgaben	2
2.1	Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP)	2
2.2	Vorgaben des Regionalplans Ruhr	5
2.3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
2.4	Darstellungen/Festsetzungen des Landschaftsplanes/der Landschaftspläne	8
2.5	Bebauungsplanung	8
2.6	Sonstige informelle Planungen	9
2.6.1	Klimaschutz und Klimafolgenanpassungen	9
2.6.2	Essener Nachhaltigkeitsstrategie	9
2.6.3	Freiraumkonzept Metropole Ruhr	10
3	Gegenstand der Änderung	10
3.1	Geltungsbereich, Lage und Beschreibung des Änderungsbereiches	10
3.2	Änderung der zeichnerischen Darstellung	11
3.3	Bedarfsnachweis	11
3.4	Alternative Entwicklungsmöglichkeiten	12
4	Darstellung von (änderungsbezogenen) Gutachten oder Studien	13
4.1	Immissionsschutz	13
4.2	Niederschlagsentwässerung	13
4.3	Verkehr	14
4.4	Artenschutz / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	14
4.5	Bergbau	14
5	Sonstige Belange	15
5.1	Verkehrsinfrastruktur	15
5.2	Technische Infrastruktur	15
5.3	Baudenkmäler	15
5.4	Bodendenkmalpflege	15
5.5	Bodenschutzklausel	16
5.6	Altlasten	16
5.7	Kampfmittel	16
5.8	Klimaschutzklausel	16
5.9	Starkregen und Überflutungen	17
5.10	Vorsorgender Hochwasserschutz	17
5.11	Seveso III	17
5.12	Verbandsgrünflächen	17
6	Verfahrensablauf	18
6.1	Bisheriges Verfahren/Verfahrensschritte	18
6.2	Umgang mit den Stellungnahmen	18
6.3	Weiteres Verfahren	18
7	Flächenbilanz / Umweltmonitoring	18

Stand: März 2025

Teil A: Begründung

1 Anlass und Erfordernis der Änderung

Der 1,5 ha große Änderungsbereich liegt im Stadtbezirk VIII im Stadtteil Burgaltendorf. Er umfasst die Flächen des ehemaligen Tennisclubs TC Burg, die bereits seit längerer Zeit brach liegen und bezieht die südlich angrenzenden, bestehenden Wohngebäude an der Holteyer Straße mit ein.

Als Folgenutzung für die Flächen des ehemaligen Tennisvereins ist eine Ergänzung der wohnbaulich genutzten Siedlungsrandlage geplant. Die städtebauliche Planung sieht eine Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern vor (ca. 50 – 55 Wohneinheiten je nach Variante). 30 Prozent der Wohnfläche im Geschosswohnungsbau sollen als öffentlich geförderter Wohnungsbau umgesetzt werden.

Nördlich des Änderungsbereichs grenzt ein Waldbestand an. Zur Einhaltung eines Schutzabstandes zu den neu geplanten Häusern ist im Bebauungsplanentwurf am nördlichen Randbereich zum Wald hin die Schaffung einer ca. 30 m breiten Grünfläche vorgesehen. Da hier keine bauliche Nutzung vorgesehen ist, kann dieser Bereich weiterhin Teil des angrenzenden Freiraums bleiben und wird nicht in den Geltungsbereich der GFNP-Änderung miteinbezogen.

Eine Umnutzung der brachliegenden Flächen des Tennisvereins für eine Wohnbebauung ist aufgrund der im Umfeld bereits vorhandenen Wohnbebauung sowie der Lage in direkter Nähe zum Versorgungszentrum von Burgaltendorf sinnvoll. Die Fläche ist bereits in zahlreichen Standortsuchprozessen als potentieller Wohnstandort diskutiert worden. Zuletzt 2018 im Bürgerforum „Wo wollen wir wohnen“. In diesem Kontext hatten die teilnehmenden Bürger*innen die Fläche der Kategorie 2 „gut geeignet für eine wohnbauliche Nutzung“ zugeordnet, woraufhin die Verwaltung mit einer Eignungsprüfung der Fläche beauftragt wurde. Die Fläche ist daraufhin am 15.09.2022 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen in das Arbeitsprogramm Bauleitplanung 2022 bis 2023 des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung neu aufgenommen worden.

Im Gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP) wird der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft mit der nachrichtlichen Übernahme „Wasserschutzgebiet (Zone I-IIIb) in Planung“ dargestellt. Da sich die geplante Nutzung nicht aus der gegenwärtigen Darstellung des GFNP entwickeln lässt, soll eine Änderung der Darstellung in Wohnbaufläche erfolgen.

2 Planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP)

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

Für den Geltungsbereich der GFNP-Änderung enthält der LEP in seinem zeichnerischen Teil Gebiete für den Schutz des Wassers als Festlegung. Nachrichtlich ist im zeichnerischen Teil des LEP der GFNP-Änderungsbereich unmittelbar an den Siedlungsraum angrenzend dem Freiraum zugewiesen, mit der zusätzlichen Darstellung Grünzüge.

Im Zuge der Fortschreibung der Regionalpläne kommt es zu Abgrenzungsänderungen der nachrichtlichen Darstellungen des LEP, die in diesem Planwerk nicht aktualisiert nachvollzogen werden. Der vorliegende LEP beinhaltet als nachrichtliche Darstellung noch die regionalplanerischen Festlegungen des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP). Wie nachfolgend unter Kapitel 2.2 „Vorgaben des Regionalplans Ruhr“ beschrieben, hat dieser seit dem 28.02.2024 den RFNP in seinen Festlegungen abgelöst, was die abweichende Darstellung erklärt.

Darüber hinaus sind für die Änderung die folgenden textlichen Ziele bzw. Grundsätze zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

2-3 Ziel Siedlungsraum und Freiraum

„Als Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung ist das Land in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktion (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche. [...]“

Gemäß dem o. g. Ziel befindet sich der Änderungsbereich innerhalb des regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichs. Dem Ziel wird somit entsprochen.

6.1-1 Ziel: Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

„Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotentialen auszurichten. [...]“

Die Stadt Essen verfolgt hinsichtlich der Inanspruchnahme von Freiraum für die Siedlungsentwicklung seit langer Zeit eine restriktive Flächenpolitik. Gleichzeitig versucht die Stadt dem hohen Bedarf an Wohnbauflächen gerecht zu werden (siehe auch Kap. 3.3 „Bedarfsnachweis“). Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Geländes durch einen Tennisverein weist der Änderungsbereich eine bauliche Vorprägung auf. Aus Sicht der Stadtentwicklung ist eine Umnutzung der brachliegenden Fläche für eine Wohnbebauung aufgrund der bereits dreiseitig angrenzenden Wohnbebauung sowie der Lage in direkter Nähe zum Versorgungszentrum und den Infrastruktureinrichtungen von Burgaltendorf sinnvoll. Eine Inanspruchnahme von wertvollen Freiraumflächen erfolgt hierbei nicht. Dem Ziel wird somit entsprochen.

6.1-6 Grundsatz: Vorrang der Innenentwicklung

„Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. [...]“

Im Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung wird seitens der Stadt Essen die planerische Strategie verfolgt, vorrangig Innenentwicklung zu betreiben und Brachflächen zu aktivieren sowie die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu nutzen. Vorhandene Freiräume sollen möglichst in ihrer Funktion erhalten bleiben, um die Lebensqualität in der vergleichsweise dicht besiedelten Region zu erhalten. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Siedlungsarrondierung auf einer im Wesentlichen bereits baulich vorgenutzten Fläche eines Tennisvereins. Durch die dreiseitig bereits angrenzende Wohnbebauung ist der Änderungsbereich als Teil des Siedlungszusammenhangs zu betrachten. Dem Grundsatz wird entsprochen.

6.1-7 Grundsatz: Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung

„Planungen von neuen Siedlungsflächen und des Umbaus bzw. der Sanierung von Siedlungsgebieten sollen energieeffiziente Bauweisen, den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung sowie Möglichkeiten der passiven und aktiven Nutzung von Solarenergie und anderen erneuerbaren Energien begünstigen. Die räumliche Entwicklung soll die bestehende Vulnerabilität des Siedlungsraums gegenüber Klimafolgen – insbesondere Hitze und Starkregen – nicht weiter verschärfen, sondern die Widerstandsfähigkeit des Siedlungsraums stärken und dazu beitragen, die Auswirkungen des Klimawandels abzumildern.“

In ihrer Gesamtstrategie Klimaanpassung verfügt die Stadt Essen über die Klimaanalyse 2022 und das Integrierte Klimafolgenanpassungskonzept 2023. Beides sind planerische Werkzeuge, die mit Hilfe von Planungshinweisen, flächenhaften Bewertungen und Handlungsempfehlungen eine klimagerechte Stadtentwicklung in Essen gewährleisten sollen (siehe Kap. 2.6.1).

Laut Klimaanalyse der Stadt Essen (2022) setzt sich der Änderungsbereich aus den drei Klimatotypen „Stadttrandklima“ (bestehende Wohnbebauung entlang der Holteyer Straße), „Vorstadtklima“ (Bereich des ehemaligen Tennisclubs) und „Freilandklima“ (unbebaute Teilflächen im Westen und Restflächen) zusammen.

Da weite Teile der Flächen erstmalig bebaut werden, wird sich mit Umsetzung der Planung der Versiegelungsgrad erhöhen. Somit ist nach Umsetzung der Planung mit einer leicht erhöhten Hitzebelastung in Folge der Versiegelung zu rechnen. Es wird davon ausgegangen, dass sich innerhalb des Änderungsbereiches der Klimatotyp „Vorstadtklima“ bzw. Stadttrandklima“ ausbilden wird.

Zur Minderung potenziell negativer Umweltauswirkungen und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels sollten für die künftigen Nutzungen im nachgeordneten Verfahren vorsorglich Maßnahmen festgelegt werden, die zur Klimaanpassung gegenüber Hitze und Starkregereignissen beitragen. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen, insbesondere der Erhalt und die Entwicklung von positiv klimawirksamen Flächen sowie energetischen Optimierungen, sind im parallelen Bebauungsplanverfahren zu prüfen.

Im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens werden die Aspekte der energieeffizienten und klimagerechten Siedlungsentwicklung geprüft und soweit möglich berücksichtigt. Neben der vorgesehenen Kompaktheit der Bebauung soll auch eine energieeffiziente Wärmeversorgung des geplanten Wohngebietes erfolgen (Wärmepumpen und Photovoltaik).

Dem genannten Grundsatz wird entsprochen.

6.1-8 Grundsatz: Wiedernutzung von Brachflächen

„Durch Flächenrecycling sollen Brachflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. [...]“

Die Planung dient der wohnbaulichen Entwicklung einer brachliegenden, durch einen ehemaligen Tennisclub vorgennutzten Fläche. Dem genannten Grundsatz wird daher entsprochen.

6.1-9 Grundsatz: Vorausschauende Berücksichtigung von Infrastrukturkosten und Infrastrukturfolgekosten

„Wenn beabsichtigt ist, Flächen für Siedlungszwecke in Anspruch zu nehmen, sollen von den Kommunen zuvor die Infrastrukturkosten und auch die Infrastrukturfolgekosten dem Stand der Planung entsprechend ermittelt und bewertet werden.“

Eine detaillierte Ermittlung und Bewertung der Infrastrukturfolgekosten ist erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich. Bereits auf Ebene des GFNP ist aber erkennbar, dass der GFNP-Änderungsbereich gem. Erläuterungskarte EK 2 zum RP Ruhr im Randbereich eines zentralörtlich bedeutsamen Allgemeinen Siedlungsbereichs (ZASB) mit hoher bis sehr hoher Erreichbarkeit grundzentraler Infrastrukturen liegt. Hierdurch reduziert sich der Bedarf, öffentliche Infrastrukturen zu schaffen, deutlich. Darüber hinaus erhöht sich die Auslastung und damit die Wirtschaftlichkeit der bestehenden Infrastruktureinrichtungen. Dem genannten Grundsatz wird entsprochen.

6.2-1 Grundsatz: Ausrichtung auf zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche

„Die Siedlungsentwicklung in den Gemeinden soll auf solche Allgemeine Siedlungsbereiche ausgerichtet werden, die über ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen verfügen (zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche).“

Erforderliche neue Allgemeine Siedlungsbereiche sollen unmittelbar anschließend an vorhandenen zentralörtlich bedeutsamen Allgemeinen Siedlungsbereichen festgelegt werden. [...]“

Der Änderungsbereich liegt gemäß der Erläuterungskarte 2 des Regionalplans Ruhr innerhalb der zentralörtlich bedeutsamen Siedlungsbereiche (ZASB). Er befindet sich zudem in direkter Nähe zum Versorgungszentrum von Burgaltendorf und dient somit auch dessen weiterer Stärkung. Dem genannten Grundsatz wird entsprochen.

Textliche Ziele und Grundsätze des LEP NRW stehen der geplanten GFNP-Änderung nicht entgegen. Die Planung entspricht somit den Vorgaben des LEP NRW.

2.2 Vorgaben des Regionalplans Ruhr

Der Regionalplan Ruhr ist am 28.02.2024 wirksam geworden. Damit sind die Ziele gemäß § 1 Abs. 4 BauGB in den kommunalen Bauleitplanverfahren zu beachten und die Grundsätze gemäß § 4 Abs. 1 ROG im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Regionalplan Ruhr (RP Ruhr) legt in seinem zeichnerischen Teil „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) sowie „Grundwasser- und Gewässerschutz“ fest. Nach der Erläuterungskarte 14 des RP Ruhr handelt es sich hierbei um „Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz / näheres Einzugsgebiet i. S. der Wasserschutzzone I-IIIa“.

Für die Planung relevante textliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung des RP Ruhr sind insbesondere:

1.1-1 Ziel Siedlungsentwicklung auf Siedlungsbereiche konzentrieren

„Im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Raumentwicklung ist die Siedlungsentwicklung der Metropole Ruhr auf das abgestufte Siedlungssystem auszurichten, das in „Siedlungsbereiche“ und „Eigenentwicklungsortslagen“ gegliedert ist. [...]“

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichs. Dem Ziel wird daher gefolgt.

1.1-3 Ziel Siedlungsbereiche kompakt und flächensparend entwickeln

„Die Siedlungsentwicklung soll kompakt und flächensparend erfolgen. Die Inanspruchnahme von Siedlungsflächenreserven für Wohnen und Gewerbe durch großflächige Kompensationsmaßnahmen soll vermieden werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden.“

Die Stadt Essen verfolgt hinsichtlich der Inanspruchnahme von Freiraum für die Siedlungsentwicklung seit langer Zeit eine restriktive Flächenpolitik. Gleichzeitig versucht die Stadt dem hohen Bedarf an Wohnbauflächen gerecht zu werden (siehe auch Kap. 3.3 „Bedarfsnachweis“). Die Umgebung des Änderungsbereiches weist eine städtebauliche Vorprägung auf. Der Änderungsbereich ist eine Fläche mit geringer Nutz- und Aufenthaltsqualität. Aus Sicht der Stadtentwicklung ist eine Nutzung der Brachfläche für eine Wohnbebauung aufgrund der Vorprägung des Gebietes durch die umgebende Wohnbebauung sowie der Vornutzung sinnvoll, da so eine Nachverdichtung im moderaten Maß erfolgen kann. Mit der geplanten Änderung wird die planungsrechtliche Grundlage geschaffen, erforderlichen und dem Bedarf entsprechenden Wohnungsbau zu ermöglichen. Dem Ziel wird somit entsprochen.

1.1-4 Ziel Wohnbauflächen bedarfsgerecht entwickeln

Die bauleitplanerische Sicherung von Bauflächen und Baugebieten, die sich für den Wohnungsbau eignen, hat bedarfsgerecht auf Basis der Siedlungsflächenbedarfsberechnung Ruhr zu erfolgen. [...]“

Gemäß der aktuellen Siedlungsflächenbedarfsberechnung des RVR ergeben sich für die Stadt Essen folgende Zahlen für Wohnbauflächen: einem Nettoflächenbedarf von 259,2 ha stehen Netto-Reserveflächen von 111,0 ha gegenüber. Demzufolge ergibt sich ein verbleibender Nettoflächenbedarf von 148,2 ha. Mit der Vorbereitung des bereits anthropogen vorgenutzten Areals für eine wohnbauliche Nutzung soll im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung dem hohen Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Essen Rechnung getragen werden. Dem v. g. Ziel wird daher gefolgt.

1.2-1 Ziel Nutzungskonforme Entwicklung in ASB sichern

Die ASB sind für Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen sowie für siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit und Erholungsflächen vorzuhalten. [...]

Der Änderungsbereich liegt in einer Siedlungsrandlage und wird dreiseitig bereits von Wohnbebauung eingefasst. Die bauliche Struktur im Umfeld wird von Ein- und Mehrfamilienhäusern mit teils großzügigen Gartengrundstücken geprägt. Im Süden befindet sich an der Holteyer Straße zudem ein Sportverein und eine Grundschule. Nördlich der ehemaligen Tennisplatzanlage schließt eine Waldparzelle an, weiter nördlich und östlich befinden sich Ackerflächen. Als Folgenutzung für die brachgefallene Sportfläche ist zukünftig eine Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern vorgesehen, die einen Teil des Nachfragepotenzials in Burgaltendorf decken soll. Die geplante GFNP-Änderung entspricht somit der Festlegung des RP Ruhr.

1.2-2 Grundsatz Siedlungsentwicklung auf Zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche (ZASB) ausrichten

Die Darstellung und Festsetzung von Bauflächen und Baugebieten im Sinne des Ziels 1.2-1 RP Ruhr soll vorrangig auf die ZASB ausgerichtet werden. Die Rücknahme von über den Bedarf hinausgehenden, gesicherten Wohnbauflächenreserven soll vorrangig außerhalb der ZASB erfolgen.

Der Änderungsbereich liegt gemäß der Erläuterungskarte 2 des Regionalplans Ruhr innerhalb der zentralörtlich bedeutsamen Siedlungsbereiche (ZASB). Er befindet sich zudem in direkter Nähe zum Versorgungszentrum von Burgaltendorf und dient somit auch dessen weiterer Stärkung. Dem genannten Grundsatz wird entsprochen.

2.1-4 Grundsatz Ortsränder gestalten

Die Übergänge vom Siedlungsraum zum Freiraum sollen landschaftsverträglich gestaltet werden. [...]

Entlang des nördlichen Plangebietsrandes sieht der städtebauliche Entwurf die Anlage einer Grünfläche von 30 m Breite vor. Neben der Ausbildung eines begrünten Siedlungsrandes, kann mit der Grünfläche auch der erforderliche Abstand zu dem nördlich gelegenen Waldbestand eingehalten werden. Dem Grundsatz wird somit entsprochen.

Des Weiteren ist noch folgendes Ziel bzw. folgender Grundsatz zum Grundwasser- und Gewässerschutz zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

2.10-1 Ziel Trinkwasserversorgung und Trinkwasservorsorge sichern

Innerhalb der im Regionalplan zeichnerisch festgelegten Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz, die für die öffentliche Trinkwasserversorgung genutzt oder für eine künftige Trinkwassernutzung erhalten werden, sind alle Planungen und Maßnahmen ausgeschlossen, die die Wasservorkommen nach Menge und Güte einschränken oder gefährden.

Die zeichnerisch festgelegten Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz im Freiraum und im Siedlungsraum sind gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 1 ROG Vorranggebiete. Raumbedeutsame Nutzungen, die mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen unvereinbar sind, werden ausgeschlossen. Raumbedeutsame Planungen, die im Sinne des o. g. Ziels zu einer Gefährdung der Wasservorkommen führen können, sind beispielsweise:

- eine großflächige Darstellung von Bauflächen über den im Regionalplan festgelegten Siedlungsraum hinausgehend
- die Errichtung von Anlagen mit Durchteufung von Grundwasserstockwerken

Der Regionalplan Ruhr (RP Ruhr) legt in seinem zeichnerischen Teil für den Änderungsbereich bereits „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) sowie „Grundwasser- und Gewässerschutz“

fest. Die vorgesehene, kleinflächige Änderung des GFNP geht nicht über den im Regionalplan festgelegten Siedlungsraum hinaus.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der noch nicht förmlich festgesetzten Wasserschutzzone III, Wassergewinnungsgebiet Burgaltendorf / Horst Essen. Die sich hieraus ergebenden Restriktionen (Verbotstatbestände gemäß Muster-Wasserschutzzonenverordnung) zum Schutz des Grundwassers sind bei der Abwasserbeseitigung und bei der evtl. Planung von Geothermie-Anlagen im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Maßnahmen in diesem Bereich werden mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Essen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgestimmt. Dem Ziel wird somit entsprochen.

2.10-3 Grundsatz Grundwasser- und Gewässerschutz bei überlagernden Festlegungen berücksichtigen

Bei einer Überlagerung von Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz mit dem Siedlungsraum oder mit Ortslagen im Freiraum soll im Rahmen der Bauleitplanung die Darstellung oder Festsetzung von Bauflächen derart erfolgen, dass eine Grundwasserneubildung so weit wie möglich gewährleistet bleibt. Beeinträchtigungen der Grundwasservorkommen sollen durch die Umsetzung des wasserwirtschaftlichen Vorsorgegrundsatzes in der verbindlichen Bauleitplanung weitgehend ausgeschlossen werden.

Möglichkeiten einer vollständigen und den einschlägigen Regelwerken entsprechenden Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung im Änderungsbereich sind aufgrund der fehlenden Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens nicht gegeben (Versickerungsgutachten, GBL Grundlabor Bochum GmbH, 17.05.2023). Gemäß Aussage der Stadtwerke kann die gesamte innere entwässerungstechnische Erschließung (geplantes Trennsystem) nur über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Holteyer Straße erfolgen. Es ist jedoch Ziel im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen zu regeln, dass zumindest Anteile des Niederschlagswassers aus den neuen Bauflächen durch Maßnahmen wie Dachbegrünung etc. gemildert und gedrosselt in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Maßnahmen und evtl. erforderliche Festsetzungen in diesem Bereich werden mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Essen abgestimmt. Eine intensive Auseinandersetzung mit diesem Thema erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Dem Grundsatz wird entsprochen.

Die Ziele und Grundsätze des Regionalplans stehen der geplanten GFNP-Änderung nicht entgegen. Die Planung entspricht somit den Vorgaben des Regionalplans Ruhr.

2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Landtag des Landes Nordrhein-Westfalen hat im Zuge der Novellierung des Landesplanungsgesetzes (LPIG) u.a. den § 34 LPIG geändert. Das bisherige, verpflichtende und mehrstufige Anpassungsverfahren wurde durch eine freiwillige, einstufige Beratungsmöglichkeit ersetzt. Danach kann die Gemeinde bei der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans zur Anpassung ihrer Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung unter Vorlage der erforderlichen Planunterlagen bei der Regionalplanungsbehörde (RVR) anfragen, welche Ziele der Raumordnung für den Planungsbereich bestehen.

Von dieser Möglichkeit wird – wie vom RVR empfohlen – Gebrauch gemacht. Der RVR als Regionalplanungsbehörde wird auch ohne eine Rechtspflicht wie bislang praktiziert zu Beginn des Verfahrens kontaktiert, um zu verhindern, dass ansonsten erst im Rahmen der Genehmigung ein möglicher Zielverstoß erkennbar wird, der ggf. zu einer Versagung der Genehmigung führen müsste.

Die Anfrage gem. § 34 Abs. 1 LPIG ist mit Schreiben vom 24.07.2024 erfolgt. Der RVR hat die Anpassung der GFNP-Änderung an die Ziele der Raumordnung mit Schreiben vom 09.08.2024 bestätigt. Gleichzeitig hat der RVR darauf hingewiesen, dass neben den bereits genannten Zielen und Grundsätzen weitere Grundsätze des RP Ruhr und des LEP im Rahmen der GFNP-Änderung zu berücksichtigen sind und diese konkret benannt. Die Begründung zur vorliegenden GFNP-Änderung wurde entsprechend ergänzt.

Folgende Ziele werden mit der Planung verfolgt:

- Entwicklung einer heute brachliegenden Fläche in integrierter Lage des Stadtteils Bургaltendorf,
- Errichtung von ca. 50 bis 55 Wohneinheiten,
- Schaffung eines variablen Wohnangebotes für unterschiedliche Nutzergruppen in Form von Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern,
- 30 Prozent der Wohnfläche im Geschosswohnungsbau sollen als öffentlich geförderter Wohnungsbau umgesetzt werden,
- Einfügung der Bebauung in die vorhandene Umgebungsstruktur und Ausbildung eines begrünten Siedlungsrandes im Abstand zum nördlichen gelegenen Waldbestand
- Schaffung eines öffentlichen Spielplatzes Typ B mit derzeit rund 550 m².

Entlang des nördlichen Plangebietsrandes soll innerhalb des notwendigen Waldabstandes eine Grünfläche festgesetzt werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Planung wird ein Bebauungsplan im Vollverfahren einschließlich Umweltprüfung aufgestellt.

2.6 Sonstige informelle Planungen

2.6.1 Klimaschutz und Klimafolgenanpassungen

Kernelemente der Gesamtstrategie Klimaanpassung der Stadt Essen sind die Klimaanalyse 2022 sowie das Integrierte Klimafolgenanpassungskonzept 2023. Auf Grundlage der stadtklimatischen Analyse wurden Planungshinweise verortet, die vor dem Hintergrund der prognostizierten klimatischen Veränderungen eine klimawandelgerechte Stadtentwicklung gewährleisten sollen. Die Klimaanalyse stellt eine flächenhafte Bewertung klimatischer und lufthygienischer Verhältnisse im Stadtgebiet von Essen dar. Sie vereinigt hierbei komplexe Struktur-, Beziehungs- und Funktionszusammenhänge in einem Kartenwerk.

Mit Beschluss des Klimafolgenanpassungskonzeptes hat sich die Stadt Essen zudem verpflichtet, die Aspekte der Klimaanpassung im gesamten Verwaltungshandeln zu berücksichtigen. Auf Basis der gesamtstädtischen Betroffenheitsanalysen wurden Handlungsempfehlungen zur Klimafolgenanpassung in Essen abgeleitet. 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. Hierzu zählt beispielsweise die Berücksichtigung der Klimafolgenanpassung in der Stadtentwicklung, die klimasensible Nachverdichtung in hitzebelasteten Bereichen und die Erstellung von planungsbegleitenden Klimagutachten bei stadtklimatisch besonders relevanten Vorhaben der Bauleitplanung.

Von zentraler Bedeutung sind hierbei die Handlungskarte Klimaanpassung mit den Themenfeldern Hitze und Wasser sowie das Maßnahmenkonzept zur Klimafolgenanpassung (z. B. Reduzierung des Versiegelungsgrades und der Hitzebelastung, Maßnahmen zum Umgang mit Extremniederschlägen).

Im Rahmen des städtebaulichen Konzepts und auf Ebene des Bebauungsplanes werden die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung näher betrachtet und deren Maßnahmen bestmöglich berücksichtigt. Die Erkenntnisse und Ergebnisse hierzu werden im weiteren Änderungsverfahren in die Begründung und den Umweltbericht einfließen.

2.6.2 Essener Nachhaltigkeitsstrategie

Für eine gemeinsame Vision der zukunftsfähigen und nachhaltigen Entwicklung der Stadt hat der Rat der Stadt Essen am 22.09.2021 die Essener Nachhaltigkeitsstrategie verabschiedet. Sie dient als Ziel- und Steuerungsinstrument für das Nachhaltigkeitsmanagement der Stadt

Essen und bietet die Chance, das kommunale Verwaltungshandeln systematisch mit Blick auf die nachhaltige Entwicklung darzustellen und verstärkt danach auszurichten.

Neben den 17 UN-Nachhaltigkeitszielen der globalen Agenda 2030 werden in der Essener Strategie auch die Deutsche – sowie die NRW-Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigt. Hierzu wurden 5 zentrale Themenfelder ausgewählt, anhand derer Leitlinien sowie strategische und operative Ziele für die Stadt erarbeitet wurden: „Lebenslanges Lernen und Kultur“, „Soziale Gerechtigkeit & zukunftsfähige Gesellschaft“, „Globale Verantwortung & Eine Welt“, „Klima, Ressourcen & Mobilität“ und „Wohnen & Nachhaltige Quartiere“.

Das Zielsystem ist eine strategische Handlungsanleitung für die Umsetzung einer nachhaltigen Entwicklung in Essen und leistet so einen wichtigen Beitrag zur systemischen Umsetzung der globalen Agenda 2030 auf kommunaler Ebene. Die operativen Ziele und Maßnahmen (z.B. alle Teile der Stadtgesellschaft tragen maßgeblich zum Klimaschutz und zukünftigen Klimaneutralität der Stadt bei) verfügen über einen starken Handlungscharakter. Die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie wird durch ein Monitoring begleitet. Somit hat die Essener Nachhaltigkeitsstrategie auch Einfluss auf Darstellungen, Festlegungen und Festsetzungen in Plan- und Genehmigungsverfahren.

Die bereits baulich vorgenutzten und zum Teil erschlossenen Flächen am Siedlungsrand des Stadtteils Burgaltendorf runden die bestehende Bebauung ab und haben eine direkte Anbindung an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, so dass hier von einer nachhaltigen Stadtentwicklung gesprochen werden kann.

2.6.3 Freiraumkonzept Metropole Ruhr

Das Freiraumkonzept des RVR ist ein Fachkonzept, dass eine flächendeckende Gesamtstrategie zur Freiraumentwicklung zum Ziel hat. Es bildet die räumlich-thematisch-inhaltliche Klammer um alle freiraumbezogenen Projekte in der Metropole Ruhr. Mit dem Freiraumkonzept Metropole Ruhr werden die Handlungsziele der „Strategie Grüne Infrastruktur“ aufgezeigt, wie das Freiraumsystem der Region als Rückgrat der Grünen Infrastruktur strategisch qualifiziert werden kann.

Auf die Ziele und Grundsätze des Regionalplans Ruhr zum Schutz und zur Entwicklung des Freiraums aufbauend, beinhaltet das Konzept detailliertere und räumlich konkretere Aussagen zu dem multifunktionalen Planungselement der Regionalen Grünzüge. So werden im Netzplan des Freiraumkonzeptes z. B. Handlungsbedarfe an Engstellen und Unterbrechungen der Regionalen Grünzüge aufgezeigt (Grundsatz 2.2-3 „Engstellen optimieren, Barrieren beseitigen“).

Weiter stellt es – im Sinne des Vernetzungsgedankens – lokale Freiraumelemente (kommunale Grünverbindungen) dar, die an die Kulisse der Regionalen Grünzüge anschließen (Grundsatz 2.2-4 „Regionale Grünzüge mit kommunalen Grünflächen verbinden“). Damit ist das Freiraumkonzept Metropole Ruhr eine informelle Ergänzung der Regional- und Bauleitplanung.

Der Änderungsbereich ist in den Netzplan des Freiraumkonzeptes Metropole Ruhr als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich – gemäß der derzeitigen GFNP-Darstellung – übernommen worden. Regional bedeutsame Vernetzungselemente oder Handlungsräume des Freiraumkonzeptes sind nach Abgleich durch die Änderung nicht betroffen.

3 Gegenstand der Änderung

3.1 Geltungsbereich, Lage und Beschreibung des Änderungsbereiches

Der 1,5 ha große Änderungsbereich befindet sich im südöstlichen Teil des Stadtgebietes von Essen im Stadtbezirk VIII, Stadtteil Burgaltendorf. Er umfasst die Fläche einer ehemaligen Tennisplatzanlage mit sechs Plätzen sowie einer vorhandenen Wohnbebauung im südlichen Bereich. Im Westen und im Süden wird er eingefasst durch die Holteyer Straße, im Osten durch die Straße Im Heimberge und im Norden durch einen Waldbestand.

Das ehemals zentral auf dem Grundstück gelegene Vereinsheim wurde bereits zurückgebaut. Die gepflasterte Zuwegung ist noch vorhanden. Auf den umgebenen Freiflächen befinden sich einzelne Bäume, umgeben von sukzessiv entstandener Vegetation. Eine dichte Hecke grenzt die Anlage nach Osten ab, an die sich im Weiteren eine Ackerfläche anschließt.



Abb. 2: Luftbild, Quelle: 3D Ruhr, RVR

Der Änderungsbereich liegt in Siedlungsrandlage und wird dreiseitig von Wohnbebauung eingefasst. Die bauliche Struktur im Umfeld des Änderungsbereichs wird südlich von zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern und östlich von eingeschossigen Einfamilienhäusern mit großzügigen Gartengrundstücken geprägt. Im Süden befinden sich an der Holteyer Straße außerdem ein Sportverein und eine Grundschule.

Der Änderungsbereich liegt auf einer Geländekuppe, die ausgehend von den noch vorhandenen Tennisplätzen zur Holteyer Straße hin, abfällt. Die dort vorhandene Böschung ist im Süden zunächst flach ansteigend und wird nach Norden hin steiler. Die Holteyer Straße selbst liegt in einer Tieflage. Sie fällt von der Kreuzung mit der Straße Auf dem Loh bis zum nordwestlichen Rand des Änderungsbereichs um rund 5 m ab. Der größte Höhenunterschied im Gelände liegt am nördlichen Rand, wo die Fläche zur Holteyer Straße hin um ca. 10 m abfällt.

3.2 Änderung der zeichnerischen Darstellung

Der Änderungsbereich wird im GFNP als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit der nachrichtlichen Übernahme „Wasserschutzgebiet (Zone I-III B) in Planung“ dargestellt.

Die Darstellung soll künftig in Wohnbaufläche mit der nachrichtlichen Übernahme „Wasserschutzgebiet (Zone I-III B) in Planung“ geändert werden.

3.3 Bedarfsnachweis

Die positive Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren hat dazu geführt, dass die Nachfrage nach Wohnraum in Essen erheblich zugenommen hat. Dieser prognostizierte Bedarf an Wohnraum kann durch die vorhandenen Wohnbauflächen nicht gedeckt werden.

Die Grundlage für die Ermittlung des Bedarfs der zukünftigen Wohnungsnachfrage in Essen bis zum Jahr 2030 bildet die Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2025+ des Instituts für Woh-

nungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (INWIS). Das zentrale Ergebnis der INWIS-Studie ist, dass bis zum Jahr 2030 ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von ca. 16.500 Wohneinheiten besteht. Diesem Bedarf steht ein Flächenpotenzial für maximal rund 11.000 Wohnungen gegenüber. Je nach Ausschöpfungsquote existiert daher bis zum Jahr 2030 ein Bedarf an Flächen für 5.000 bis 9.000 Wohnungen. Der größte Bedarf besteht grundsätzlich mit ca. 72 % im Mehrfamilienhaussegment, aber auch die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist weiterhin erheblich. Für den Stadtbezirk VIII, Burgaltendorf wurde folgendes Nachfragepotenzial bis zum Jahr 2030 erhoben: Eigenheim 674 WE, Mehrfamilienhaus 665 WE.

Die raumordnerische Bewertung / Anerkennung des Bedarfs für die Darstellung neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe obliegt dem Regionalverband Ruhr in seiner Funktion als Regionalplanungsbehörde. Eine Aktualisierung des zugrunde gelegten Zahlenwerks erfolgte 2025. Der Umfang der anzurechnenden Siedlungsflächenreserven basiert auf der letzten Erhebung im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings (SFM) Ruhr zum Stichtag 01.01.2023.

Für die Stadt Essen ergeben sich demnach folgende Zahlen für Wohnbauflächen: einem Nettoflächenbedarf von 259,2 ha stehen Netto-Reserveflächen von 111,0 ha gegenüber. Demzufolge ergibt sich ein verbleibender Nettoflächenbedarf (Saldo) für Essen von 148,2 ha (206,0 ha brutto).

Wohnbauflächenbedarf				
auf der Grundlage der Bedarfsberechnung des RVR gem. der Erläuterung zum Ziel 6.1-1 Landesentwicklungsplan NRW (RVR 2025) im Abgleich mit den Reserven aus dem Siedlungsflächenmonitoring gem. § 4 Abs. 4 LPiG (SFM Ruhr 2023 / Bedarfsmodell Evaluierung 2025)				
in ha	Flächenbedarf 20 Jahre (netto)	Anzurechnende Reserven gem. ruhrFIS (netto)	Unterdeckung (netto)	Neudarstellungs- bedarf FNP (brutto)
Essen	259,2	111,0	148,2	206,0
Planungsge- meinschaft	669,7	342,5	327,2	449,7

Tabelle 1: Bedarfsnachweis

In allen sechs GFNP-Städten übersteigen die Bedarfe die Potenziale teilweise erheblich. Essen hat dabei den größten Bedarf an Wohnbauflächen. Die hohen rechnerischen Bedarfe und die sich daraus ergebenden planerischen Handlungsbedarfe stellen eine große Herausforderung dar. Eine vollständige Verortung der Bedarfe wird für die Stadt Essen voraussichtlich nicht möglich sein. Mit der Entwicklung eines neuen Wohnstandortes auf dem baulich vorge nutzten Gelände der ehemaligen Tennisanlage soll dem hohen Wohnbauflächenbedarf Rechnung getragen werden.

3.4 Alternative Entwicklungsmöglichkeiten

Die Fläche des ehemaligen Tennisclubs ist bereits in zahlreichen Standortsuchprozessen als potenzieller Wohnstandort betrachtet worden – zuletzt 2018 im Bürgerforum „Wo wollen wir wohnen“. Am 15.09.2022 ist die Fläche durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen in das Arbeitsprogramm 2022 bis 2023 des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung aufgenommen worden.

Durch die Aufgabe des Tennisvereins bietet sich die Chance, auf einer bereits vorge nutzten Fläche ein neues Wohnquartier mit Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern zu schaffen, in gut integrierter Lage und direkter Nähe zum Versorgungszentrum von Burgaltendorf.

Die Alternative wäre, die Fläche sich selbst zu überlassen. Aufgrund des hohen Wohnflächenbedarfs in Essen könnte sich dadurch allerdings der Druck auf den (unbeeinträchtigten) Freiraum erhöhen. Aus diesem Grund wird der Wiedernutzung dieser Fläche der Vorzug gegeben.

4 Darstellung von (änderungsbezogenen) Gutachten oder Studien

4.1 Immissionsschutz

Lärm

Zur Prüfung möglicher Auswirkungen der potentiell auf die geplante Nutzung einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sowie Verkehrslärmerhöhungen im Umfeld durch zusätzlich erzeugte Verkehre wurde für das parallelverlaufende Bebauungsplanverfahren ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet (Ingenieurbüro für Bauphysik, Dezember 2024).

Zusammenfassend ergeben die schalltechnischen Untersuchungen zu den Verkehrslärmimmissionen, dass die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 für ein reines Wohngebiet von 50 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts bei einer freien Schallausbreitung höchstens um bis zu 8,6 dB im Tageszeitraum und um bis zu 11,0 dB im Nachtzeitraum überschritten werden. Die Überschreitungen liegen insbesondere in den Bereichen, die an Straßenverkehrswegen anliegen. Die höchsten Überschreitungen auf dem Plangebiet sind bis zu 8,6 dB tags und bis zu 11,0 dB nachts an der „Holteyer Straße“ sowie bis zu 1,6 dB tags und bis zu 4,0 dB nachts auf der Straße „Im Heimberge“. In den inneren Bereichen können die Orientierungswerte tags und nachts überwiegend eingehalten werden. In den Bereichen mit der prognostizierten Überschreitung der Orientierungswerte wird für das Bebauungsplanverfahren die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen in Form einer Festsetzung von Innenpegeln gemäß VDI 2719 empfohlen. Der Schwellenwert zur Kommunikationsstörung von 62 dB(A) am Tag für schutzbedürftige Außenwohnbereiche wird bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangebiet eingehalten.

Des Weiteren liegt nördlich des Änderungsbereiches eine Waldfläche, welche sich in einem „Ruhigen Gebiet“ im Sinne der Lärmaktionsplanung „Ruhige Gebiete“ des Umweltbundesamtes befindet. Dieses soll gemäß der Lärmvorsorge vor einer Zunahme des Lärms geschützt werden. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung, der Zusatzbelastung durch die neue Wohnbebauung und des Abstandes zum "Ruhigen Gebiet" werden keine relevanten Auswirkungen in das "Ruhige Gebiet" festgestellt.

4.2 Niederschlagsentwässerung

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde geprüft, ob eine ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung möglich ist. Da in der näheren Umgebung des Plangebietes keine Oberflächengewässer vorhanden sind, wurde die Versickerungsmöglichkeit auf der Fläche untersucht.

Gemäß der durchgeführten hydrogeologischen Untersuchung (Versickerungsgutachten, GLB Grundlabor Bochum GmbH, 17.05.2023) besteht der Untergrund aus aufgefüllten Böden, die von Lößlehm und darunter Festgestein unterlagert werden. Aufgrund der fehlenden Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens ist die Möglichkeit einer vollständigen und den einschlägigen Regelwerken entsprechenden Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung im Plangebiet nicht gegeben. Gemäß Aussage der Stadtwerke kann die gesamte innere entwässerungstechnische Erschließung (geplantes Trennsystem) nur über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Holteyer Straße erfolgen. Die Entwässerung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mittels eines Entwässerungskonzeptes geplant und abgestimmt. Ziel ist es, dass zumindest Anteile des Niederschlagswassers aus den neuen Bauflächen durch Maßnahmen wie Dachbegrünungen etc. gemildert und gedrosselt in die Mischkanalisation eingeleitet werden.

4.3 Verkehr

Durch die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten ist mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Aufgrund der verkehrstechnisch guten Anbindung des Änderungsbereiches besteht die Möglichkeit zu einer verträglichen Abwicklung des Verkehrs. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen sowie die Abwicklung wurden mit Hilfe einer verkehrstechnischen Untersuchung gutachterlich ermittelt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die prognostizierten Verkehre mit sehr guter Verkehrsqualität an den betroffenen Knotenpunkten abgewickelt werden können. Die ermittelten Neuverkehre wirken sich nicht negativ auf die Leistungsfähigkeit dieser aus.

4.4 Artenschutz / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Für die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde eine Artenschutzvorprüfung (ASP I) erstellt (umweltbüro essen, 2025). Die durchgeführte Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz ausgeschlossen werden kann.

Ebenso wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt (umweltbüro essen, 2025), der unter anderem Aussagen zu den Waldflächen trifft. Die Inanspruchnahme ist daher nach Forderung des Landesbetriebes Wald und Holz im Planverfahren durch eine Ersatzaufforstung in doppelter Flächengröße zu kompensieren. Die Fläche für den walddrechtlichen Ausgleich wird im parallelverlaufenden Bebauungsplanverfahren benannt.

4.5 Bergbau

Der Änderungsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Altendorf“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Oskar“ sowie über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Altendorf“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Essen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Oskar“ ist die E.ON SE, Essen.

Gemäß Informationen der Bezirksregierung Arnsberg ist im Bereich der Änderung bis in die 1970er Jahre Steinkohle abgebaut worden. Der auf den Grubenbildern dokumentierte Abbau wurde vom tagesnahen bis in den tiefen Bereich geführt. Unter dem Änderungsbereich sind in ca. 20 - 30m Tiefe zwei Strecken aufgefahren. Oberhalb dieser Strecken ist Abbau aus den 1840 - 1850er Jahren dokumentiert, über die Ausdehnung ist nichts bekannt. Es ist davon auszugehen, dass er bis in den bruchauslösenden Bereich reicht.

Im Bereich der westlichen Straßengrenze des Flurstücks 323 sind auf historischen Karten Fundpunkte der Steinkohleflöze verzeichnet. Konkrete Aussagen zu den Fundpunkten können nicht getroffen werden. Die abgebauten Flöz-Schichten fallen unter dem Grundstück in einer Sattelstruktur mit ca. 60° - 70° nach Südwesten und mit 55° - 65° nach Nordwesten ein. Dabei ist das Karbon, in dem die Steinkohleflöze eingelagert sind, in diesem Bereich von einer gering mächtigen Lockermassenschicht überdeckt.

Aufgrund der oben genannten Lagerstättenverhältnisse und der Fundpunkte kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Grundstücks nicht verzeichneter Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau Dritter oberhalb des dokumentierten Abbaus tagesnah unter der Geländeoberfläche stattgefunden hat.

Gemäß Aussage der RAG Aktiengesellschaft sind die Einwirkungen des getätigten tiefen Bergbaus spätestens seit Mitte der 1970er Jahre abgeklungen. Daher sind weder Anpassungs- noch Sicherungsmaßnahmen für Nachwirkungen aus den von der RAG zu vertretenden Kohlengewinnungsmaßnahmen erforderlich.

Der durch die E.ON SE zu vertretende Bergbau erfordert nach ihren Aussagen für das geplante Bauvorhaben keine Sicherungen. Nach den geologischen Gegebenheiten in diesem Bereich kann jedoch ein Abbau Dritter nicht ausgeschlossen werden.

Zur Klärung der bergbaulichen Situation ließ der Investor im Dezember 2022 durch einen Sachverständigen eine Einsichtnahme in die Grubenbilder bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6, Bergbau und Energie in NRW, Dortmund durchführen.

Nach den eingesehenen bergbaulichen Unterlagen haben unterhalb des Flächenbereichs zwischen der Straße Im Heimberge und der Holteyer Straße keine dokumentierten bergbaulichen Aktivitäten stattgefunden, die in den einwirkungsrelevanten Tiefenbereich hineinreichen. Älteren Kartenwerken sind jedoch Hinweise zu entnehmen, dass in zwei Flözen ein Abbau vor der Dokumentationspflicht stattgefunden haben könnte, der bis in die einwirkungsrelevante Tiefe hineinreicht. Um die tatsächlichen Abbauverhältnisse innerhalb dieser beiden Flöze zu erkunden bzw. für den Grundstücksbereich einen Standsicherheitsnachweis zu führen, empfiehlt das Fachbüro die Ausführung einer bergbaulichen Erkundungsmaßnahme mittels Vollkronenbohrungen.

Den Empfehlungen des Sachverständigen soll nachgekommen und entsprechende bergbauliche Erkundungsmaßnahmen beauftragt werden.

5 Sonstige Belange

5.1 Verkehrsinfrastruktur

Der Änderungsbereich ist über die Straße Im Heimberge und die Holteyer Straße erschlossen. Über diese Straßen erfolgt auch eine Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz mit Anschluss an die L925 Alte Hauptstraße / Überruhrstraße / Dumberger Straße. Die nächste Autobahnauffahrt ist die Anschlussstelle Essen-Überruhr der Bundesautobahn A44 in ca. 3,0 km Entfernung, welche im Norden direkten Anschluss an die Wuppertaler Straße (B 227) bietet und im weiteren Verlauf die Anbindung an die Bundesautobahn A52 und somit an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet.

Über den nahegelegenen Busbahnhof „Burgruine“, welcher sich in etwa 400 m Entfernung südöstlich des Änderungsbereichs befindet ist das Gebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Bus-Linien 159, 166, 180 und SB 15 gewährleisten einen Anschluss an den Essener Hauptbahnhof, die südwestlich gelegenen Stadtteile Werden und Kettwig sowie nach Hattingen.

Die Holteyer Straße gehört zum Ergänzungsnetz des Essener Radverkehrsnetzes, ebenso die in unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich verlaufende Burgstraße, Alte Hauptstraße und Kohlenstraße sowie der die Grünflächen durchquerende Fuß- und Radweg nördlich des Zentralen Bereiches von Burgaltendorf. Rund 1,0 km nördlich des Änderungsbereichs verläuft der Ruhrtalradweg, der eine Ost-West-Verbindung weitestgehend abseits von Straßen bietet.

5.2 Technische Infrastruktur

Höchstspannungsfreileitungen

Östlich des Änderungsbereiches - im Grenzbereich Bochum / Hattingen - verläuft in einem Abstand von 1155 m eine 380 kV Höchstspannungsfreileitung. Der nach dem Grundsatz 8.2-3 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen einzuhaltende Abstand von 400 m wird daher nicht unterschritten.

5.3 Baudenkmäler

Im Änderungsbereich und in seiner direkten Nachbarschaft befinden sich keine Baudenkmäler.

5.4 Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in

der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist nach § 16 DSchG NW, die Stadt Essen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Gemäß § 16 Abs. 4 DSchG NW sind notwendige Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden. Diese Ausführungen beziehen sich auf die Durchführung des Vorhabens. Im Rahmen der Umweltprüfung zum GFNP-Änderungsverfahren wird im Vorfeld geprüft, ob sich Anhaltspunkte in Bezug auf potenzielle Bodendenkmäler ergeben.

5.5 Bodenschutzklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von Flächen im Freiraum für neue Bauflächen ist in der Planungsregion generell eher niedrig, der Anteil der wieder genutzten Flächen hingegen relativ hoch.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Wiedernutzung einer vormals teilweise durch einen Tennisverein genutzten und überwiegend anthropogen überformten Fläche. Der derzeitige Versiegelungsgrad der Fläche ist gering.

Mit diesem GFNP-Änderungsverfahren soll die wohnbauliche Nutzung einer gut an bestehende Siedlungsbereiche angebundenen Fläche unter Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur entwickelt werden.

Bei der weiteren Konkretisierung der Planung ist die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen, bspw. durch eine hohe Bebauungsdichte, eine kompakte Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie durch Begrünungsmaßnahmen und die Entwicklung von Grünflächen.

5.6 Altlasten

Der Änderungsbereich ist nicht im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen erfasst. Auch eine Auswertung von historischen Karten ergab keine Hinweise auf eine frühere altlastenrelevante Nutzung.

5.7 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Änderungsbereich.

5.8 Klimaschutzklausel

Nach § 1a Abs. 5 BauGB ist in der Bauleitplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solchen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen. Diese Grundsätze des BauGB zum Klimaschutz sind in der Abwägung zu berücksichtigen, die Bauleitplanung kommt damit einer weiteren Vorsorgeaufgabe nach.

Maßnahmen, mit denen eine Anpassung an die Folgen des Klimawandels stattfinden kann, sind insbesondere Maßnahmen gegen Hitzebelastung und Hochwasser. Zu den wichtigsten Zielen gehört es daher, den Versiegelungsgrad soweit als möglich gering zu halten und das Oberflächenwasser zurückzuhalten. Die Stadt Essen ist mit der Teilnahme an der Zukunftsvereinbarung Regenwasser und der Zukunftsinitiative „Wasser in der Stadt von morgen“ die Verpflichtung eingegangen, mit Niederschlagswasser insbesondere vor dem Hintergrund der Folgen des sich verändernden Klimas nachhaltig und verantwortungsvoll umzugehen. Daher soll im Bebauungsplanverfahren geprüft werden, wie ein ökologischer Umgang mit Niederschlagswasser im Plangebiet möglich ist.

Zur Sicherung der klimarelevanten Funktionen sind auch auf der nachgeordneten Planungsebene die Anforderungen der Klimaanalyse (u.a. Ausbau von Grünnetzungen) bei der städtebaulichen Konkretisierung der Planung zu berücksichtigen. Die Durchlüftungsfunktion lässt sich bspw. durch eine sinnvolle Anordnung der Baukörper sowie dem Freihalten von Grünflächen bewahren. Darüber hinaus sind auch weitere Maßnahmen für eine energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung zu prüfen, wie bspw. kompakte Gebäudestrukturen, energieeffiziente Bauweisen, Entsiegelung, Durchgrünung, Niederschlagswasserrückhaltung, der Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung sowie Möglichkeiten der passiven und aktiven Nutzung von Solarenergie und anderen erneuerbaren Energien. Deren planerische Umsetzung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft.

5.9 Starkregen und Überflutungen

Hinweise auf Gefährdungen durch Überschwemmungen durch Starkregenereignisse oder andere Wassereinflüsse im Änderungsbereich sind nicht bekannt. Punktuell kann im Bereich der ehemaligen Tennisanlage bei einem 100-jährigen Starkregenereignis zurzeit in verschiedenen Senken ein Wasserstand mit einer maximalen Tiefe von < 0,25 m erreicht werden. Im Rahmen der Entwässerungsplanung des Bebauungsplanverfahren ist auf eine hinreichende Oberflächenentwässerung zu achten.

5.10 Vorsorgender Hochwasserschutz

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) ist am 01.09.2021 in Kraft getreten. Mit dem BRPH soll angesichts verheerender Hochwasserereignisse in der Vergangenheit erstmals die Grundlage für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz geschaffen werden. Hierzu enthält der BRPH u.a. Ziele / Grundsätze zum Hochwasserschutz, die in der Bauleitplanung zu beachten / zu berücksichtigen sind.

Gemäß der Beikarte „Vorsorgender Hochwasserschutz“ zum GFNP liegt der Änderungsbereich nicht innerhalb von Hochwasserrisikogebieten (HQ extrem) oder Überschwemmungsgebieten. Der vorsorgende Hochwasserschutz ist durch die GFNP-Änderung nicht betroffen.

5.11 Seveso III

In einem Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen im Stadtgebiet Essen unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-III-Richtlinie (Artikel 13) vom TÜV NORD (Okt. 2015) wurden die angemessenen Sicherheitsabstände für alle Störfallbetriebe in Essen ermittelt.

Im Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich keine Störfallbetriebe gemäß Seveso-III-Richtlinie. Die nächstgelegenen Störfallbetriebe (Betriebsbereich Reininghaus und Betriebsbereich Evonik Degussa GmbH) sind mehr als 6 km entfernt.

Das Trennungsgebot gilt in zwei Richtungen: Es soll schutzbedürftige Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen von Störfallbetrieben schützen sowie bestehende Betriebe vor dem Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen (gegenseitige Rücksichtnahme). Mit der geplanten Wohnbebauung ist kein Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an einen Störfallbetrieb verbunden.

Mögliche neue Störfallbetriebe im Umfeld der zukünftigen Wohnbaufläche haben hier den Nachweis der Verträglichkeit zu erbringen.

5.12 Verbandsgrünflächen

Der GFNP-Änderungsbereich liegt nicht in einer Verbandsgrünfläche des RVR.

6 Verfahrensablauf

6.1 Bisheriges Verfahren/Verfahrensschritte

Das Änderungsverfahren wurde durch gleichlautenden Beschluss der zuständigen politischen Gremien der am GFNP beteiligten Städte eingeleitet. Die landesplanerische Zielabfrage gemäß § 34 Abs. 1 LPIG ist erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 06.11.2024 bis 06.12.2024 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie das Scoping zur Ermittlung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung erfolgte im Zeitraum vom 06.11.2024 bis 06.12.2024. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht eingeflossen.

6.2 Umgang mit den Stellungnahmen

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit sind keine wesentlichen Bedenken vorgetragen worden, die zu einer Änderung der Planung geführt haben. Aufgrund vorgetragener Hinweise und Anregungen von beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde die Begründung entsprechend angepasst. Eine Änderung der Plandarstellung erfolgte nicht.

6.3 Weiteres Verfahren

Auf der Grundlage der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde der Entwurf zur Änderung des GFNP erarbeitet. Dieser ist Grundlage des Beschlusses zur Beteiligung und der anschließenden förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung/Veröffentlichung im Internet und der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 bzw. 4 Abs. 2 BauGB selbst.

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange können innerhalb einer Frist von einem Monat Stellungnahmen zum veröffentlichten Änderungsentwurf abgeben.

Bei wesentlichen Änderungen des Planentwurfs nach der Beteiligung ist gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut zu veröffentlichen.

Mit dem Feststellungsbeschluss wird das GFNP-Änderungsverfahren beendet. Danach ist die Genehmigung durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung) des Landes Nordrhein-Westfalen erforderlich. Mit Veröffentlichung der erteilten Genehmigung in den amtlichen Verkündungsorganen der Städte wird die Änderung des GFNP wirksam.

7 Flächenbilanz / Umweltmonitoring

bestehende Darstellung GFNP	Fläche (ha)	neue Darstellung GFNP	Fläche (ha)
Flächen für die Landwirtschaft	1,5 ha	Wohnbauflächen	1,5 ha
Wasserschutzgebiete (Zone I-IIIB) in Planung (überlagernde Darstellung)	1,5 ha	Wasserschutzgebiete (Zone I-IIIB) in Planung (überlagernde Darstellung)	1,5 ha
Summe	1,5 ha	Summe	1,5 ha

Nach § 4 c des Baugesetzbuches und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 45 UVPG) sind die erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Pläne und Programme auf die Umwelt zu überwachen, um insbesondere frühzeitig unvorhergesehene, negative Auswirkungen zu ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Das Monitoringkonzept für den GFNP (Gesamtplan) ist so aufgebaut, dass mit Hilfe von unterschiedlichen Bausteinen die gesamtträumlichen Auswirkungen der Planung erfasst werden können (siehe auch Kapitel 11.2 des Umweltberichts im Rahmen der Aufstellung des RFNP i. d. F. der Bekanntmachung).

Der erste Baustein umfasst die Ermittlung und Bewertung der steuerungsrelevanten Daten und Indikatoren. Bei der Durchführung des Monitorings wird dann im Einzelfall überprüft, ob die in der genehmigten Fassung festgelegten Überwachungsinstrumente oder Indikatoren an neue Erkenntnisse anzupassen sind. Es können jeweils nur die Indikatoren herangezogen werden, für die zu dem Zeitpunkt des Monitorings aktuelle Informationen vorliegen. Indikatoren sind u. a. die Änderung der Flächengröße bei Schutzgebieten, die Inanspruchnahme naturnaher u. schutzwürdiger Böden sowie die Veränderung der Bodenbelastung, der Gewässerzustände / Qualitäten, der lufthygienischen Situation, der klimatischen Last- und Ausgleichsräume, der Lärmsituation, von Bau- u. Bodendenkmälern und Kulturlandschaftsbereichen, des Verhältnisses Siedlungs- u. Verkehrsflächen zu Freiflächen der Realnutzung.

Der zweite Baustein nutzt die Abschichtung von Informationen über potenzielle Umweltauswirkungen aus nachgeordneten Planverfahren. Die Durchführung des GFNP erfolgt in nachgeordneten, konkretisierenden Planungs- und Realisierungsstufen, sodass (unvorhergesehene) erhebliche Umweltauswirkungen frühestens im Rahmen der nachfolgenden Planungsstufen erkennbar werden und erst mit deren Durchführung tatsächlich eintreten. Detaillierte Überwachungsmaßnahmen können somit erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. nachfolgenden Planungs- u. Genehmigungsebenen festgelegt werden. Sofern sich eine Relevanz ergibt, fließen die dortigen Ergebnisse wiederum in das Monitoring zum GFNP ein.

Der dritte Baustein des Monitorings umfasst die Nutzung der Informationspflicht der Behörden, die nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet sind, die Gemeinde über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu unterrichten. Gehen Hinweise auf durch die Planung ausgelöste, unvorhersehbare nachteilige Umweltauswirkungen bei der Geschäftsstelle GFNP ein oder werden Hinweise im Rahmen der Informationspflicht der Behörden abgegeben, so wird diesen nachgegangen.

Zur Auswertung der ermittelten Daten werden über die aufgeführten umweltrelevanten Daten hinaus die Ergebnisse der Raumb Beobachtung herangezogen. Bei Bedarf wird innerhalb der GFNP-Städte eine Monitoringkonferenz durchgeführt, um zu ermitteln, welche Relevanz die festgestellten Umweltauswirkungen für den GFNP haben.

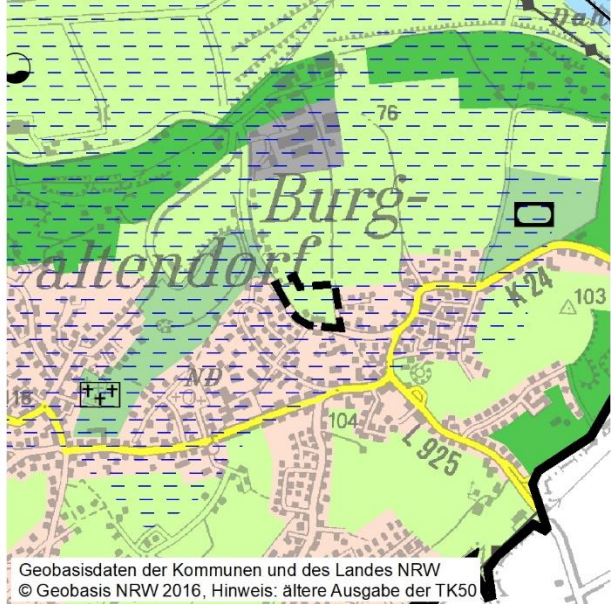
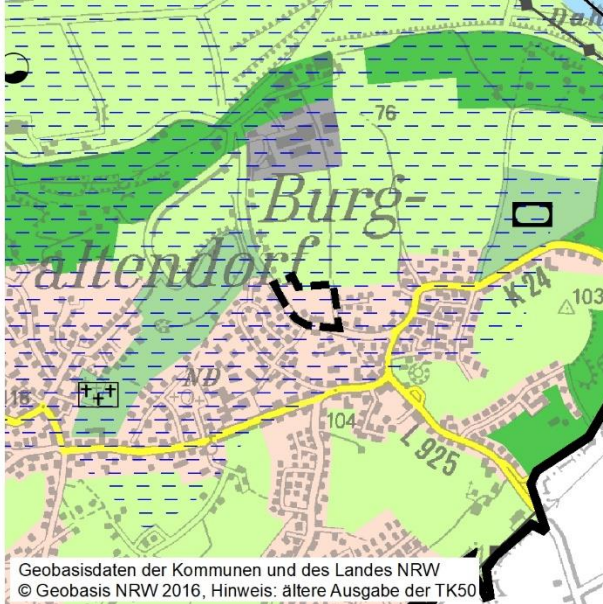
Die Änderungen der Flächenbilanzen des Gesamtplanes im Zusammenhang mit den laufenden Änderungsverfahren werden als "gesamtträumliche Betrachtung" ebenfalls im Rahmen des Monitorings fortgeschrieben.

Das aktuelle Monitoring für den Zeitraum 2016 bis 2021 wurde im Frühjahr 2025 fertiggestellt (zu diesen Zeitpunkten noch bezogen auf den RFNP).

Teil B: Umweltbericht

(siehe separates Dokument)

Änderung des GFNP, Teil B der Begründung: Umweltbericht (Entwurf)

Änderung-Nr.:		59 E	Gemeinde:	Essen	Lage:	Holteyer Straße / Im Heimberge		Flächengröße:	ca. 1,5 ha								
Realnutzung:	Wohnbauflächen	0,3 ha	GFNP-Darstellung:	Flächen für die Landwirtschaft	1,5 ha	GFNP-Änderung Entwurf:	Wohnbauflächen	1,5 ha									
	Grünflächen	0,2 ha															
	Flächen für die Landwirtschaft	0,7 ha		(Wasserschutzgebiete (Zone I-IIIb) in Planung	1,5 ha)		(Wasserschutzgebiete (Zone I-IIIb) in Planung	1,5 ha)									
	Wald	0,2 ha															
	Sonstige Verkehrsflächen	0,1 ha															
Ausschnitt Realnutzungskartierung			M 1:25.000			Ausschnitt Plankarte GFNP			M 1:25.000			Ausschnitt Plankarte GFNP-Änderung			M 1:25.000		
									Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2016, Hinweis: ältere Ausgabe der TK50			Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2016, Hinweis: ältere Ausgabe der TK50			Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2016, Hinweis: ältere Ausgabe der TK50		
Veranlassung, Methodik			Die Umweltprüfung erfolgt entsprechend der für den GFNP anzuwendenden rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (gem. § 2 Abs. 4 BauGB) in der jeweils geltenden Fassung. Des Weiteren sind für die Umweltprüfung entsprechende umweltrelevante Fachgesetze anzuwenden. Gegenstand der Umweltprüfung ist die Ermittlung und Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter sowie auf weitere Umweltbelange durch die Darstellungen der vorgesehenen GFNP-Änderung. Hierbei ist der Umweltzustand, seine Entwicklung bei Nichtdurchführung sowie bei Durchführung der Planung einschließlich Alternativen bzw. anderweitige Planungsmöglichkeiten zu beurteilen. Die Verpflichtung zur Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB ist in die Umweltprüfung integriert, ebenso wie die Überprüfung relevanter weiterer Umweltbelange (z.B. FFH- und Artenschutz, Seveso III etc.). Die in Anlage 1 zum BauGB unter 2 b) einschließlich der dort unter den Buchstaben aa) bis hh) aufgeführten Anforderungen werden - sofern zutreffend und für diese Planungsebene relevant - einzelfallbezogen jeweils bei den einzelnen Schutzgütern mit abgehandelt.														

	Die Umweltprüfung der vorliegenden Änderung des GFNP erfolgt auf der Grundlage einheitlicher Bewertungskriterien und Datengrundlagen, die im Rahmen der Aufstellung des am 03. Mai 2010 in Kraft getretenen RFNP entwickelt und bei Bedarf fortgeschrieben werden. Die Inhalte und Ergebnisse der Umweltprüfung werden in diesem Umweltbericht, der Bestandteil der Begründung zur GFNP-Änderung ist, steckbriefartig dokumentiert. Das Scoping zur Ermittlung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde im Zeitraum von 06.11.2024 bis 06.12.2024 durchgeführt. Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 06.11.2024 bis 06.12.2024 statt, die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte ebenfalls in der Zeit vom 06.11.2024 bis zum 06.12.2024. Die hier gegebenen Anregungen haben - soweit sinnvoll und möglich - Eingang in die Umweltprüfung bezüglich des Untersuchungsrahmens bzw. -umfangs sowie bei der Festlegung des Untersuchungsraumes gefunden. Der Untersuchungsraum umfasst die Änderungsfläche sowie das Umfeld, je nach Relevanz für die jeweiligen Schutzgüter bis zu einer Entfernung von 1.600 m.
Beschreibung des Plangebietes	Der 1,5 ha große Änderungsbereich befindet sich im südöstlichen Teil des Stadtgebietes von Essen im Stadtbezirk VIII, Stadtteil Burgaltendorf. Er umfasst die Fläche einer ehemaligen Tennisplatzanlage mit sechs Plätzen sowie einer vorhandenen Wohnbebauung im südlichen Bereich. Im Westen und im Süden wird er eingefasst durch die Holteyer Straße, im Osten durch die Straße Im Heimberge und im Norden durch einen Waldbestand. Das ehemals zentral auf dem Grundstück gelegene Vereinsheim wurde bereits zurückgebaut. Die gepflasterte Zuwegung ist noch vorhanden. Auf den umgebenen Freiflächen befinden sich einzelne Bäume, umgeben von sukzessiv entstandener Vegetation. Eine dichte Hecke grenzt die Anlage nach Osten ab, an die sich im Weiteren eine Ackerfläche anschließt. Der Änderungsbereich liegt in Siedlungsrandlage und wird dreiseitig von Wohnbebauung eingefasst. Die bauliche Struktur im Umfeld des Änderungsbereichs wird südlich von zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern und östlich von eingeschossigen Einfamilienhäusern mit großzügigen Gartengrundstücken geprägt. Im Süden befinden sich an der Holteyer Straße außerdem ein Sportverein und eine Grundschule. Der Änderungsbereich liegt auf einer Geländekuppe, die ausgehend von den noch vorhandenen Tennisplätzen zur Holteyer Straße hin abfällt. Die dort vorhandene Böschung ist im Süden zunächst flach ansteigend und wird nach Norden hin steiler. Die Holteyer Straße selbst liegt in einer Tieflage. Sie fällt von der Kreuzung mit der Straße Auf dem Loh bis zum nord-westlichen Rand des Änderungsbereichs um rund 5 m ab. Der größte Höhenunterschied im Gelände liegt am nördlichen Rand, wo die Fläche zur Holteyer Straße hin um ca. 10 m abfällt. Der Änderungsbereich wird im GFNP als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit der nachrichtlichen Übernahme „Wasserschutzgebiet (Zone I-IIIb) in Planung“ dargestellt. Für den Änderungsbereich besteht bislang keine verbindliche Bauleitplanung.
Beschreibung des Vorhabens	Die Darstellung des Änderungsbereichs im GFNP soll künftig in „Wohnbaufläche“ mit der nachrichtlichen Übernahme „Wasserschutzgebiet (Zone I-IIIb) in Planung“ geändert werden. Als Folgenutzung für die Flächen des ehemaligen Tennisvereins ist eine Ergänzung der wohnbaulich genutzten Siedlungsrandlage geplant. Nördlich des Änderungsbereichs grenzt ein Waldbestand an. Zur Einhaltung eines Schutzabstandes zu den neu geplanten Wohnbauflächen ist im nachgeordneten Bebauungsplanentwurf am nördlichen Randbereich zum Wald hin die Schaffung einer ca. 30 m breiten Grünfläche vorgesehen. Da hier keine bauliche Nutzung vorgesehen ist, kann dieser Bereich weiterhin Teil des angrenzenden Freiraums bleiben und wird nicht in den Geltungsbereich der GFNP-Änderung miteinbezogen. Der Planungsbereich soll zu einem Wohnstandort mit einer Ein- und Mehrfamilienhausbebauung entwickelt werden. Da sich die geplante Nutzung nicht aus der gegenwärtigen Darstellung des GFNP entwickeln lässt, soll eine Änderung der Darstellung in Wohnbaufläche erfolgen.
Ziele des Umweltschutzes	In Kapitel 3 des Umweltberichtes zum RFNP (i. d. F. der Bekanntmachung) sind die wesentlichen umweltrelevanten Zielvorgaben beschrieben, die auch für die Änderungen des GFNP von Belang sind. Zusätzlich zu den in Kap. 3 des Umweltberichtes genannten Zielvorgaben ist gemäß §1a (5) BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel Rechnung zu tragen. Zu den umweltrelevanten Zielen und Grundsätzen des am 08.02.2017 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplans (LEP NRW) – zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung des

	LEP, die mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW am 01.05.2024 in Kraft getreten ist – wird auf Teil A der Begründung zu dieser GFNP-Änderung verwiesen. Die Ziele des Umweltschutzes auf Ebene der EU, des Bundes, des Landes und der Kommunen in der jeweils aktuellen Fassung haben im Rahmen der folgenden Schutzgutprüfungen Eingang in die Bewertungskriterien und Beurteilungsgrundlagen gefunden. Diese sind damit Grundlage der Bewertung der Umweltauswirkungen bei den einzelnen Schutzgütern.		
Freiraumbezogene Festlegungen des Regionalplans Ruhr	Der Regionalplan Ruhr legt in seinem zeichnerischen Teil „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) sowie „Grundwasser- und Gewässerschutz“ fest. Nach der Erläuterungskarte 14 des RP Ruhr handelt es sich hierbei um „Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz/näheres Einzugsgebiet i. S. der Wasserschutzzone I-IIIa“. Der Änderungsbereich liegt innerhalb der noch nicht förmlich festgesetzten Wasserschutzzone III, Wassergewinnungsgebiet Burgaltendorf/Horst Essen. Die sich hieraus ergebenden Restriktionen (Verbotstatbestände gemäß Muster-Wasserschutzzonenverordnung) zum Schutz des Grundwassers sind bei der Abwasserbeseitigung und bei der evtl. Planung von Geothermie-Anlagen im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Maßnahmen in diesem Bereich werden mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Essen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. Dem Ziel wird somit entsprochen. Es sind keine freiraumbezogenen Festlegungen betroffen. Die Ziele und Grundsätze des Regionalplans stehen der geplanten GFNP-Änderung nicht entgegen. Die Planung entspricht somit den Vorgaben des Regionalplans Ruhr.		
Schutzgüter	Ist-Zustand der Umwelt Bestand	Auswirkungen der Planung Planung	Bewertung der Umwelt-auswirkungen
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft	Darstellungen des Landschaftsplans Die Fläche liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Essen. Ebenso trifft die Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Essen der Bezirksregierung Düsseldorf keine Darstellungen / Festsetzungen für den Änderungsbereich.	keine Auswirkungen	erheblich
	Schutzstatus kein Schutzstatus	keine Auswirkungen	
	Biotopverbund keine Bedeutung für den Biotopverbund	keine Auswirkungen	
	Planungsrelevante Arten Gemäß vorliegender Artenschutzprüfung (ASP I, Stand: 27.01.2025) sind keine Vorkommen verfahrenskritischer Arten bekannt.	Die artenschutzrechtlichen Belange sind entsprechend der ASP I nicht in einer Weise betroffen, die der Realisierung der Planungsziele prinzipiell entgegenstehen.	
	Wald Bei den in der Änderungsfläche vorhandenen Freiflächen handelt es sich gemäß Stellungnahme von Wald und Holz NRW um Wald.	Durch das Änderungsvorhaben geht Wald verloren. Der erforderliche Waldersatz soll gem. Aussage von Wald und Holz in doppelter Fläche kompensiert werden. Im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens wird die Auswahl der entsprechenden Flächen konkretisiert. Bei Einhaltung eines Waldabstandes im nachgelagerten Verfahren von 30 Metern zu der an die Änderungsfläche angrenzenden Waldfläche, werden negative Auswirkungen vermieden.	

	Unzerschnittene verkehrsarme Räume (LANUV 2015) nicht betroffen	keine Auswirkungen	
	Freiflächenverbund - Kulisse Emscher Landschaftspark 2020+: - Kulisse Masterplan emscherzukunft: - Kommunaler Freiflächenverbund (Themenkarte 2 GFNP): - Kommunale Freiraumentwicklungskonzepte: Die Änderungsfläche ist weder Teil eines hier genannten Plans/Verbunds, noch grenzt sie direkt an eine entsprechende Fläche an.	keine Auswirkungen	
	Ausgleichsflächen Keine Ausgleichsfläche direkt betroffen, nördlich grenzt in Teilen die Ausgleichsfläche (naturschutzrechtlich gesicherte Fläche) F 48.06 an.	Potenzielle Auswirkungen durch Heranrücken von Wohnbaufläche an die naturschutzrechtlich gesicherte Ausgleichsfläche.	
	Ökologisches Potenzial Die Änderungsfläche befand sich bereits teilweise in Nutzung als Tennisplatzanlage. Die alten Tennisplätze selber bieten ein eher geringes ökologisches Potenzial. Grundsätzlich ließe sich die Fläche vor allem in Anbindung an die bereits ausgewiesene Ausgleichsfläche jedoch höherwertig entwickeln.	keine erheblichen Auswirkungen	
	Landschaftsbild / Ortsbild Die Änderungsfläche wird nach Norden von einer Waldfläche begrenzt und fügt sich zu den übrigen Seiten hin in die bestehende Wohnbebauung ein.	keine Auswirkungen	
	Erholung Aktuell handelt es sich zum Teil um eine Grünfläche mit Gehölzen, die der Sukzession überlassen wird. Die Fläche ist nicht als öffentliche Grünanlage angelegt und nicht durch Wege begehbar und dient somit nicht der Erholung.	Zukünftig erfüllt die Änderungsfläche nach wie vor keine Erholungsfunktion. keine Auswirkungen	
	Fazit	Die Änderungsfläche war bereits teilweise in Nutzung als Tennisplatzanlage. Gemäß vorliegender Artenschutzprüfung sind keine Vorkommen verfahrenskritischer Arten bekannt, dennoch sind Auswirkungen der Planung auf verfahrenskritische Vorkommen planungsrelevanter Arten potenziell möglich. Da durch das Änderungsvorhaben Wald verloren geht, werden die Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Landschaft“ insgesamt als potenziell erheblich eingestuft. Bezüglich der Komponenten „Freiflächenverbund“ und „Erholungsfunktion“ gehen vom Änderungsvorhaben keine negativen Auswirkungen aus.	
Fläche	Revitalisierung von Brachflächen Der nördliche Teilbereich der Änderungsfläche ist durch eine ehemalige Tennisanlage vorgenutzt und brach gefallen. Im Süden befinden sich Wohngebäude. Auf der restlichen Fläche	Mit Umsetzung des Änderungsvorhabens werden rund 50 Prozent bisher nicht baulich genutzter Freiflächen in Anspruch genommen. Für Flächen die erstmalig bebaut werden, werden	erheblich

	hat sich zwischen vereinzelt Bäumen in den letzten Jahren weitläufige Ruderalvegetation ausgebreitet. Historische Luftbilder belegen, dass dort ehemals Forstpflanzen stockten. Gemäß Stellungnahme von Wald und Holz NRW gilt dieser Bereich weiterhin als Wald. Demnach sind rund 50 Prozent der Änderungsfläche baulich nicht vorgeplant. Die Fläche ist jedoch an drei Seiten von Wohnbebauung bereits umgeben.	im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden entsprechende Festsetzungen im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren getroffen.	
Fazit	Rund 50 Prozent der Änderungsfläche sind durch eine ehemalige Tennisanlage anthropogen überprägt. Die potenzielle Inanspruchnahme der Flächen, die keiner baulichen Vornutzung unterliegen, wird hinsichtlich seiner Umweltauswirkung für das Schutzgut Fläche als voraussichtlich erheblich gewertet. Die Prüfung von Maßnahmen im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden tragen im nachgelagerten Verfahren zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen bei.		
Boden	Schutzwürdige Böden Die Änderungsfläche ist nicht in der Bodenfunktionskarte der Stadt Essen (BFK Essen) als besonders schützenswerter Boden aufgeführt.	Keine erheblichen Auswirkungen, da die Fläche bereits anthropogen beeinflusst ist. Der südliche und westliche Bereich des Plangebietes sind jedoch langjährig unbebaute Bereiche. Hinweis zu nachgelagerten Verfahren: Während der Bauphase ist der Bereich nördlich des eigentlichen Plangebietes nicht als Lagerort oder ähnliches zu nutzen, da dort besonders schutzwürdiger Boden ansteht, aufgrund des großen Wasserrückhaltevermögens im 2-Meter-Raum.	nicht erheblich
	Bodenbelastungen Die Änderungsfläche ist im „Kataster über Altlasten und schädliche Bodenbelastungen“ nicht geführt. Keine Hinweise auf Bodenbelastungen oder Stoffeinträge durch direkte Bodenbewirtschaftung der Abfallwirtschaft und/oder durch eingesetzte Techniken und Stoffe.	keine Auswirkungen Keine Auswirkungen durch potenzielle Inanspruchnahme belasteter Böden oder durch Stoffeinträge infolge direkter Bodenbewirtschaftung der Abfallwirtschaft und/oder durch eingesetzte Techniken und Stoffe.	
	Sonstiges keine Hinweise auf sonstige Belastungen	keine Auswirkungen	
	Schutzwürdige Geotope keine vorhanden	keine Auswirkungen	
Fazit	Der Änderungsbereich ist bereits anthropogen beeinflusst und es liegen keine besonders schützenswerte Böden vor. Die Fläche ist nicht im „Kataster über Altlasten und schädliche Bodenbelastungen“ geführt. Daher sind für das Schutzgut Boden keine erheblichen Auswirkungen durch das Planvorhaben zu erwarten. Mit der Darstellung als Wohnbaufläche wird die bauliche Nutzung bisher unbebauter Bereiche planerisch vorbereitet, die Auswirkungen für das Schutzgut Boden werden jedoch insgesamt als nicht erheblich eingestuft.		
Wasser	Oberflächengewässer keine Oberflächengewässer vorhanden	keine Betroffenheit	erheblich
	Quellgebiete keine Quellgebiete vorhanden	keine Betroffenheit	

	Wasserschutzgebiete nicht förmlich festgesetztes Wasserschutzgebiet, Musterschutz-Zone IIIA	keine Auswirkungen	
	festgesetztes Überschwemmungsgebiet kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet	keine Betroffenheit	
	Hochwassergefahren außerhalb von Überschwemmungsgebieten keine Hochwassergefahren	keine Betroffenheit	
	Einflussnahme auf Grundwasserhaushalt Es liegen keine Hinweise auf eine Einwirkung auf die Grundwassersituation und im weiteren Grundwasserstrom durch die Bestandsnutzung im Änderungsbereichs vor.	Bauliche Eingriffe unterhalb der quartären Schichten gegebenenfalls erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser haben.	
	mittlerer Grundwasserflurabstand Grundwasservorkommen gemäß Versickerungsgutachten teilweise ab 1,5 m u GOK möglich	Bauliche Eingriffe unterhalb der quartären Schichten können gegebenenfalls erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser haben.	
Fazit	Die Darstellungsänderung in Wohnbaufläche mit der nachrichtlichen Übernahme „Wasserschutzgebiet (Zone I-IIIB) in Planung“ wird hinsichtlich der möglichen Auswirkungen auf die Belange des Schutzguts Wasser überwiegend als nicht erheblich eingestuft. Bauliche Eingriffe unterhalb der quartären Schichten können jedoch potenziell erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser haben. Die Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser wird daher als potenziell erheblich eingestuft. Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt sollten in nachgelagerten Verfahren vorsorgende Maßnahmen (z.B. im Hinblick auf die Errichtung von Kellergeschossen, Tiefgaragen und Eingriffen in den Untergrund) ergriffen werden.		
Luft	Lufthygienische Belastungsschwerpunkte Im Bereich der Änderungsfläche und im näheren Umfeld liegen keine Hinweise auf grenzwertüberschreitene Luftbelastungen (NO2, PM10, PM2,5) vor.	Nach Umsetzung der Planung können ggf. zusätzliche Emissionen aus Feuerungsanlagen (Gebäudeheizung, Kaminöfen) freigesetzt werden. Es ist davon auszugehen, dass nach Umsetzung der Planung zusätzliche Quell- und Zielverkehre (Kfz-Emissionen) im Umfeld der Änderungsfläche erzeugt werden. Die Entstehung neuer Belastungsschwerpunkte ist nicht zu erwarten.	nicht erheblich
	Einschätzung lufthygienische Gesamtsituation Die Änderungsfläche liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 – Teilplan West und der Planergänzung Stadt Essen 2023, jedoch nicht innerhalb der Umweltzone. Die Änderungsfläche grenzt direkt an die Holteyer Straße, wo Kfz-Emissionen freigesetzt werden. Da keine Hinweise auf lufthygienische Belastungsschwerpunkte vorliegen und das Umfeld eine aufgelockerte Bebauungsstruktur aufweist, ist davon auszugehen, dass die Luftbelastung nicht wesentlich über der urbanen Hintergrundbelastung liegt.	Nach Umsetzung der Planung ist eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation zu erwarten. Unter Berücksichtigung der aktuell geltenden Grenzwerte der 39. BImSchV ist jedoch nicht von grenzwertüberschreitenden Belastungen auszugehen.	
	Durchlüftungsverhältnisse Die Änderungsfläche weist keine Funktion als Luftleitbahn auf und dient nicht der Frischluft-, Kaltluft- oder Flurwinddynamik. Aufgrund der offenen Bebauungsstruktur im Umfeld ist auf der	Mit Umsetzung der Planung ist eine Verschlechterung der Durchlüftungsverhältnisse durch den Bau von Wohngebäuden	

	Änderungsfläche dennoch von guten Durchlüftungsverhältnissen auszugehen.	zu erwarten. Eine aufgelockerte Bebauungsstruktur kann dem entgegenwirken.	
Fazit	Es sind keine grenzwertüberschreitenden lufthygienischen Vorbelastungen bekannt. Hinsichtlich der Belange des Schutzguts Luft sind keine erheblichen Auswirkungen infolge des Änderungsverfahrens zu erwarten.		
Klima	Last- und Ausgleichsräume Der nordöstliche Bereich der Änderungsfläche ist dem Lastraum der überwiegend offen und locker bebauten Wohngebiete zuzuordnen. Die übrigen Flächen sind dem Ausgleichsraum Freiland zuzuordnen.	Mit Umsetzung der Planung wird sich der Lastraum der überwiegend offen und locker bebauten Wohngebiete voraussichtlich für die gesamte Änderungsfläche manifestieren.	erheblich
	Klimatope und deren Eigenschaften Der nordöstliche Bereich der Änderungsfläche (ehem. Tennisanlage) ist dem Klimatop „Vorstadtklima“ zuzuordnen. Die übrigen Flächen innerhalb des Änderungsbereichs sind dem Klimatotyp „Freilandklima“ zuzuordnen. Die Freilandklimatope weisen hierbei eine teils hohe Kaltluftproduktionsrate auf. Die Kaltluftproduktionsrate im Bereich der Vorstadtklimatope fällt etwas geringer aus. Die südliche Bestandsbebauung ist dem Klimatop „Stadttrandklima“ zuzuordnen.	Nach Durchführung der Planung wird sich die Änderungsfläche hinsichtlich stadtklimatischer Funktionen voraussichtlich dem Umfeld anpassen. Somit ist davon auszugehen, dass sich der Klimatotyp in Richtung Vorstadtklima bzw. Stadttrandklima verschieben wird.	
	Klimadynamik / Luftaustauschprozesse Im Bereich der Änderungsfläche beginnt ein Kaltluftvolumenstrom, der sich in Richtung Süden und Südosten ausbreitet bzw. fortsetzt.	Nach Umsetzung der Planung nimmt die Masse des Kaltluftvolumenstroms gegebenenfalls ab. Ein Abriss des Kaltluftvolumenstroms ist allerdings nicht zu befürchten, da im direkten Umfeld ausreichend große Ausgleichsflächen vorhanden sind.	
	Klimafolgenanpassung Allgemein ist mit fortschreitendem Klimawandel mit einer Zunahme der Sommertage, Heißen Tage und Tropennächte zu rechnen. Zurzeit weist die Fläche diesbezüglich keinen besonderen Anpassungsbedarf aus, da es sich zum größten Teil um eine Brachfläche mit geringer Aufenthaltsqualität handelt. Auf dem derzeit nicht bebauten Teil ist im Falle eines 100-jährigen Starkregenereignisses mit einem maximalen Wasserstand von 0,1 bis 0,25 Metern in Senkenlagen innerhalb des Änderungsbereichs zu rechnen. Im Änderungsbereich ist keine hitzesensible Bevölkerung betroffen. Es sind keine hitzesensiblen Einrichtungen vorhanden.	Durch die voraussichtliche Erhöhung des Versiegelungsgrads wird sich die Hitzebelastung voraussichtlich leicht erhöhen. Da davon auszugehen ist, dass sich der Klimatotyp Vorstadtklima bzw. Stadttrandklima ausbilden wird, ist nur mit sehr schwach ausgeprägten Hitzebelastungen zu rechnen. Keine Gefährdung innerhalb der Änderungsfläche durch Starkregenereignisse, im nachgelagerten Verfahren sollten dennoch Maßnahmen zum Umgang mit Starkregenereignissen durchgeführt werden. Nach Umsetzung der Planung ist mit einer leicht erhöhten Hitzebelastung in Folge von Versiegelungen zu rechnen.	
	Klimaschutz		

	Der Änderungsbereich liegt knapp außerhalb der ÖPNV-Qualität Zone 2. Die südlich angrenzende Holteyer Straße ist dem Ergänzungsnetz zuzuordnen. Dadurch, dass die Fläche seit einigen Jahren brach liegt, haben sich im südlichen und westlichen Bereich der Änderungsfläche Gehölzstrukturen entwickelt (geringfügige CO2-Bindung).	Die Einhaltung des GEG bildet den Mindeststandard zur Reduzierung des Energieeinsatzes und von Emissionen. Energetische Optimierungen sind im nachgelagerten Verfahren zu prüfen.	
Fazit	Der Änderungsbereich des Vorhabens wurde in der Vergangenheit teilweise als Tennisanlage genutzt und liegt seit einigen Jahren brach. Der baulich vorgenutzte, nordöstliche Bereich der Änderungsfläche ist dem Klimatotyp „Vorstadtklima“ zuzuordnen, die übrigen Flächen dem Klimatop „Freilandklima“. Die südlich gelegene Bestandsbebauung ist dem Klimatop „Stadttrandklima“ zuzuordnen. Mit Umsetzung der Planung wird sich der Versiegelungsgrad der Änderungsfläche erhöhen, die Klimatotypen „Vorstadtklima“ oder „Stadttrandklima“ werden sich potenziell im gesamten Änderungsbereich ausbilden. Im Falle eines 100-jährigen Starkregenereignisses ist mit einem maximalen Wasserstand von 0,1 bis 0,25 Metern innerhalb des Änderungsbereichs zu rechnen. Im Änderungsbereich ist keine hitzesensible Bevölkerung betroffen. Es sind keine hitzesensiblen Einrichtungen vorhanden. Hinsichtlich Klimaschutzbelange ist der Änderungsbereich keiner ÖPNV-Qualitäts-Zone zugeordnet und durch das Ergänzungsnetz an das örtliche Radverkehrsnetz angeschlossen. Durch die zu erwartende zusätzliche Versiegelung und der voraussichtlichen Verschiebung einer stadtklimatisch ausgleichenden Teilfläche zu einem Lastraum ist von einer Verschlechterung der bioklimatischen Gesamtsituation auszugehen. Die Gesamtbewertung der stadtklimatischen Auswirkungen für das Schutzgut Klima ist daher als voraussichtlich erheblich zu werden. Zur Minderung potenziell negativer Umweltauswirkungen und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels sind für die künftigen Nutzungen in nachgeordneten Verfahren vorsorglich Maßnahmen zu prüfen, die zur Anpassung gegenüber Hitze und Starkregenereignisse sowie zum Erhalt und zur Entwicklung von positiv klimawirksamen Flächen sowie energetischen Optimierungen beitragen.		
Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Umweltfaktoren mit Auswirkungen auf Menschen und ihre Gesundheit		erheblich
	Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft Keine signifikante Bedeutung für die Erholung. Da es sich um eine seit Jahren brachliegende, teils überwucherte Fläche handelt, wird der Fläche kein aktiver Erholungswert zugeschrieben.	keine Auswirkungen	
	Boden Die Fläche ist im „Kataster über Altlasten und schädliche Bodenbelastungen“ nicht geführt. Keine Hinweise auf Bodenbelastungen oder Stoffeinträge durch direkte Bodenbewirtschaftung der Abfallwirtschaft und/oder durch eingesetzte Techniken und Stoffe.	keine Auswirkungen Keine Auswirkungen durch potenzielle Inanspruchnahme belasteter Böden oder durch Stoffeinträge infolge direkter Bodenbewirtschaftung der Abfallwirtschaft und/oder durch eingesetzte Techniken und Stoffe.	

	Wasser kein Hochwasser- oder Überschwemmungsgebiet, keine Notbrunnen auf dem Gebiet vorhanden	keine Auswirkungen	
	Luft Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes: keine Hinweise auf Schadstoffbelastungen Aus Sicht der Luftreinhalteplanung: keine Hinweise auf grenzwertüberschreitende Schadstoffbelastungen	Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes: keine Auswirkungen Aus Sicht der Luftreinhalteplanung: keine erheblichen Auswirkungen	
	Klima Es liegt keine bioklimatische Belastungssituation vor.	Nach Durchführung der Planung wird sich der Klimatoptyp voraussichtlich in Richtung Vorstadtklima bzw. Stadtrandklima verschieben.	
	Lärm Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes: kein Lärmkonflikt vorhanden Gemäß Umgebungslärmkartierung liegt die Lärmvorbelastung durch Straßenverkehrslärm an der Holteyer Straße am Gesamttag bei LDEN 60-64 dB(A) und in der Nacht bei LNight 50-54 dB(A). Eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete ist daher wahrscheinlich. Somit ist bereits die Vorbelastung aus Verkehrslärm durch Emissionen bestehender Verkehrswege potenziell erheblich. Lärmeinwirkungen durch Schienenverkehrslärm, Fluglärm sowie Gewerbe- und Industrielärm liegen gemäß Umgebungslärmkartierung nicht vor. Die Änderungsfläche grenzt an ein im LAP 2021 festgesetztes Ruhiges Gebiet.	Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes: keine Auswirkungen Zur Prüfung möglicher Auswirkungen der potenziell auf die geplante Nutzung einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sowie Verkehrslärmerhöhungen im Umfeld durch zusätzlich erzeugte Verkehre ist ein schalltechnisches Gutachten im nachgelagerten Verfahren zu erarbeiten und ggf. erforderliche Maßnahmen sind festzusetzen bzw. zu vereinbaren. Die potenziell erheblichen Auswirkungen auf das Ruhige Gebiet sind im nachgelagerten Verfahren zu prüfen und ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind festzusetzen.	
	Sonstige Emissionen / Immissionen: Allgemein: Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG		
	Seveso III Fläche liegt nicht im Achtungs- bzw. angemessenen Sicherheitsabstands eines Seveso III-Betriebes	keine Auswirkungen	
	Abstandsklassen I-IV gem. Abstandserlass 2007 Fläche liegt nicht im Einflussbereich von Betrieben der Abstandsklasse I-IV gemäß Abstandserlass 2007	keine Auswirkungen	
	Einzelbeurteilungen von Emissionen und Immissionen		
	Erschütterungen keine Hinweise	keine Auswirkungen	

	Licht keine Hinweise	keine Auswirkungen	
	Geruch ggf. Geruchsimmissionen durch benachbarte landwirtschaftlich genutzte Flächen	ggf. Geruchsimmissionen durch benachbarte landwirtschaftlich genutzte Flächen	
	Elektromagnetische Felder zwei Sendeantennen in jeweils ca. 300 m Entfernung	keine Auswirkungen	
	Sonstiges keine Ergänzungen	keine Auswirkungen	
Fazit	Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes sind keine potenziell erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Aus Sicht des Gesundheitsamtes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und dessen Gesundheit zu erwarten. Aus Sicht der Luftreinhalteplanung sind keine potenziell erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch lufthygienische Belastung zu erwarten. Es besteht eine Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm. Daher sind aus Sicht der Lärmminderungsplanung potenziell erhebliche Auswirkungen durch Lärm im Änderungsbereich und im Umfeld zu erwarten.		
Kulturgüter und sonstige Sachgüter / Kulturelles Erbe	Kulturgüter		keine
	rechtskräftig geschützte Baudenkmäler keine	keine Auswirkungen	
	rechtskräftig geschützte Bodendenkmäler keine	keine Auswirkungen	
	rechtskräftig geschützte Denkmalbereiche keine	keine Auswirkungen	
	Gartendenkmäler keine	keine Auswirkungen	
	Welterbestätten keine	keine Auswirkungen	
	Denkmalwerte Sachen / Sachgesamtheiten keine	keine Auswirkungen	
	Gestaltungssatzungen keine	keine Auswirkungen	
	Archäologische Fundstellen keine	keine Auswirkungen	
	Geschützte oder schützenswerte Objekte der Route der Industriekultur keine	keine Auswirkungen	
	Kulturlandschaftsbereich kein Bereich / kein Element	keine Auswirkungen	
	Sonstige Sachgüter		
	Landwirtschaft keine landwirtschaftliche Nutzung	keine Auswirkungen	

	Infrastruktur Vorhandene Wohngebäude im südlichen Bereich	Vorhandene Wohngebäude bleiben erhalten und werden nicht beeinträchtigt; daher keine Auswirkungen.	
Fazit	Es sind keine Kulturgüter durch des Änderungsvorhaben betroffen. Die vorhandenen Wohngebäude im südlichen Teil des Änderungsbereichs bleiben erhalten und werden nicht beeinträchtigt. Daher gibt es keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter/Kulturelles Erbe.		
Natura 2000 / FFH-Prüfung	keine Betroffenheit		nicht relevant
Risiken / Auswirkungen im Fall schwerer Unfälle oder Katastrophen	Prüfung Seveso III Fläche liegt nicht im Achtungs- bzw. angemessenen Sicherheitsabstands eines Seveso III-Betriebes Leitungstrassen gem. Rohrfernleitungsverordnung Im Plangebiet oder seiner Umgebung sind keine Rohrfernleitungen gemäß Rohrfernleitungsverordnung vorhanden. Hochwassergefährdung keine Hochwassergefährdung Erdbebengebiet Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Erdbebenzonen.		nicht relevant
Fazit	Zurzeit sind keine Risikofaktoren für zu erwartende schwere Unfälle oder Katastrophen ersichtlich.		
Wechselwirkungen und kumulative Auswirkungen	Aus der Betrachtung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergeben sich keine zusätzlichen Gesichtspunkte für die Bewertung der Umweltauswirkungen. Kumulative Wirkungen durch sonstige Planungen im engen räumlichen Zusammenhang werden im nachgelagerten Verfahren geprüft.		
Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	Bei Nichtdurchführung der Planung ist ein Erhalt des bestehenden Zustands zu erwarten. Der derzeitige Umweltzustand, wie für die einzelnen Schutzgüter beschrieben, bliebe damit weitgehend, unter Berücksichtigung der natürlichen Sukzession, erhalten.		
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich	Maßnahmenempfehlungen für nachgelagerte Verfahren: - Einhaltung eines Waldabstandes von 30 Metern zu der im Norden angrenzenden Waldfläche - Schaffung des walddrechtlichen Ausgleichs durch Festlegung einer entsprechenden Fläche - Begrünungsmaßnahmen: Ein- und Durchgrünung der Fläche (z.B. durch Baumpflanzungen), Begrünung von Gebäuden (z.B. durch Dach- und Fassadenbegrünung) - Beschränkung von Rodungsarbeiten auf den Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02. eines Jahres - vorzugsweise Wahl einheimischer und für den Standort geeigneter Arten bei gehölzbestandenen Flächen - fledermaus- bzw. insektenfreundliche Beleuchtung von Gebäuden, Gehwegen und Straßen - Prüfung der Geeignetheit des Bodens für die zukünftige Nutzung - gutachterliche Überprüfung des möglichen Eingriffs in grundwasserführende Schichten - Maßnahmen zur Rückhaltung und Speicherung von Regenwasser - Prüfung der Regenwasserabkopplung - Prüfung von energetischen Optimierungen - Untersuchung der Zunahme des Verkehrsaufkommens im weiteren Umfeld und der daraus resultierenden Immissionsbelastung - Erstellung eines Schallschutzgutachtens und Prüfung erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen: Gültige Grenzwerte liegen vor, wenn es gemäß der 16. BImSchV zu einer wesentlichen Änderung oder den Neubau einer Straße kommt (§1 und §2). Der Rat der Stadt Essen hat am 27.09.2017 den Lärmaktionsplan 2017 beschlossen. Hierbei wurden Zukunftsziele festgelegt, u.a.: „Beim Neubau von Straßen sollen bei städtischen Bauleitplanverfahren mindestens bei Krankenhäusern, Schulen, Kurgebieten, 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. Diese Lärmwerte liegen unterhalb der gesetzlichen Bestimmungen der 16. BImSchV.“ Die niedrigeren Werte aus dem Lärmaktionsplan sind für die Stadt Essen bindend. Des Weiteren muss geprüft werden, wie das angrenzende ruhige Gebiet gesichert und vor Lärm geschützt werden kann, damit es in seiner Größe erhalten bleibt.		

	Die Lärmproblematik ist auf der B-Plan-Ebene durch folgende Maßnahmen lösbar: z. B. architektonische Selbsthilfe, Zonierung / Gliederung der Baugebiete, aktiver und passiver Lärmschutz.
Alternativenprüfung	Die Fläche des ehemaligen Tennisklubs ist bereits in zahlreichen Standortsuchprozessen als potenzieller Wohnstandort betrachtet worden – zuletzt 2018 im Bürgerforum „Wo wollen wir wohnen“. Am 15.09.2022 ist die Fläche durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Bauen in das Arbeitsprogramm 2022 bis 2023 des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung aufgenommen worden. Durch die Aufgabe des Tennisvereins bot sich die Möglichkeit, auf einer bereits vorgennutzten Fläche ein neues Wohnquartier zu schaffen. Die Alternative wäre, die Fläche sich selbst zu überlassen. Aufgrund des hohen Wohnflächenbedarfs in Essen könnte sich dadurch allerdings der Druck auf den (unbeeinträchtigten) Freiraum erhöhen. Aus diesem Grund wird der Wiedernutzung dieser Fläche der Vorzug gegeben.
Monitoring	Nach § 4 c des Baugesetzbuches und dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (§ 45 UVPG) sind die erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Pläne und Programme auf die Umwelt zu überwachen, um insbesondere frühzeitig unvorhergesehene, negative Auswirkungen zu ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Das Monitoringkonzept für den GFNP (Gesamtplan) ist so aufgebaut, dass mit Hilfe von unterschiedlichen Bausteinen die gesamtträumlichen Auswirkungen der Planung erfasst werden können (siehe auch Kapitel 11.2 des Umweltberichts im Rahmen der Aufstellung des RFNP i. d. F. der Bekanntmachung). Der erste Baustein umfasst die Ermittlung und Bewertung der steuerungsrelevanten Daten und Indikatoren. Bei der Durchführung des Monitorings wird dann im Einzelfall überprüft, ob die in der genehmigten Fassung festgelegten Überwachungsinstrumente oder Indikatoren an neue Erkenntnisse anzupassen sind. Es können jeweils nur die Indikatoren herangezogen werden, für die zu dem Zeitpunkt des Monitorings aktuelle Informationen vorliegen. Indikatoren sind u. a. die Änderung der Flächengröße bei Schutzgebieten, die Inanspruchnahme naturnaher u. schutzwürdiger Böden sowie die Veränderung der Bodenbelastung, der Gewässerzustände / Qualitäten, der lufthygienischen Situation, der klimatischen Last- und Ausgleichsräume, der Lärmsituation, von Bau- u. Bodendenkmälern und Kulturlandschaftsbereichen, des Verhältnisses Siedlungs- u. Verkehrsflächen zu Freiflächen der Realnutzung. Der zweite Baustein nutzt die Abschtichtung von Informationen über potenzielle Umweltauswirkungen aus nachgeordneten Planverfahren. Die Durchführung des GFNP erfolgt in nachgeordneten, konkretisierenden Planungs- und Realisierungsstufen, sodass (unvorhergesehene) erhebliche Umweltauswirkungen frühestens im Rahmen der nachfolgenden Planungsstufen erkennbar werden und erst mit deren Durchführung tatsächlich eintreten. Detaillierte Überwachungsmaßnahmen können somit erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. nachfolgenden Planungs- u. Genehmigungsebenen festgelegt werden. Sofern sich eine Relevanz ergibt, fließen die dortigen Ergebnisse wiederum in das Monitoring zum GFNP ein. Der dritte Baustein des Monitorings umfasst die Nutzung der Informationspflicht der Behörden, die nach § 4 (3) BauGB verpflichtet sind, die Gemeinde über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu unterrichten. Gehen Hinweise auf durch die Planung ausgelöste, unvorhersehbare nachteilige Umweltauswirkungen bei der Planungsgemeinschaft (Geschäftsstelle) ein oder werden Hinweise im Rahmen der Informationspflicht der Behörden abgegeben, so wird diesen nachgegangen. Zur Auswertung der ermittelten Daten werden über die aufgeführten umweltrelevanten Daten hinaus die Ergebnisse der Raubeobachtung herangezogen. Bei Bedarf wird innerhalb der Planungsgemeinschaft eine Monitoringkonferenz durchgeführt, um zu ermitteln, welche Relevanz die festgestellten Umweltauswirkungen für den GFNP haben. Die Änderungen der Flächenbilanzen des Gesamtplanes im Zusammenhang mit den laufenden Änderungsverfahren werden als "gesamtträumliche Betrachtung" ebenfalls im Rahmen des Monitorings fortgeschrieben. Das aktuelle Monitoring für den Zeitraum 2016 bis 2021 wurde im Frühjahr 2025 fertiggestellt (zu diesen Zeitpunkten noch bezogen auf den RFNP).
Gesamtbeurteilung Fazit	In der durch eine Tennisplatzanlage zu rund 50 Prozent baulich vorbelasteten Änderungsfläche soll eine wohnbauliche Nutzung vorbereitet werden. Die potenzielle Inanspruchnahme der Flächen, die keiner baulichen Vornutzung unterliegen und gesamtökologisch von höherer Bedeutung sind, wird hinsichtlich seiner Umweltauswirkung für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Landschaft; Fläche, Wasser und Klima als voraussichtlich erheblich gewertet. Gemäß vorliegender Artenschutzprüfung sind keine Vorkommen verfahrenskritischer Arten bekannt, dennoch sind Auswirkungen der Planung auf verfahrenskritische Vorkommen planungsrelevanter Arten potenziell möglich, auch geht durch das Änderungsvorhaben voraussichtlich Wald verloren. Bauliche Eingriffe unterhalb der quartären Schichten können potenziell erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser haben. Infolge der zu erwartenden zusätzlichen Versiegelung und der möglichen Verschiebung einer stadtklimatisch ausgleichenden Teilfläche zu einem Lastraum ist von einer Verschlechterung der bioklimatischen Gesamtsituation auszugehen. Auch sind aufgrund der Einwirkungen durch

	Straßenlärm Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung als voraussichtlich erheblich zu werten. Mögliche Auswirkungen auf ein an die Änderungsfläche angrenzendes Ruhiges Gebiet sind im nachgelagerten Verfahren zu prüfen und ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen. Zurzeit sind keine Risikofaktoren für zu erwartende schwere Unfälle oder Katastrophen ersichtlich. Die Fläche ist nicht im „Kataster über Altlasten und schädliche Bodenbelastungen“ geführt. Es sind keine grenzwertüberschreitenden lufthygienischen Vorbelastungen bekannt. Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter/Kulturelles Erbe wurden als potenziell nicht erheblich gewertet. Mögliche erzeugte Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sind hinsichtlich des Änderungsvorhabens nicht relevant. Aufgrund der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Landschaft; Fläche, Wasser und Klima ist die Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen infolge des Änderungsvorhabens dennoch als voraussichtlich erheblich einzustufen.
Hinweise auf Schwierigkeiten / verwendete Verfahren / Bemerkungen / Sonstiges:	Es traten keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der umweltrelevanten Informationen auf.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung:

Der 1,5 ha große Änderungsbereich 59 E Holteyer Straße/Im Heimberge befindet sich im südöstlichen Teil des Stadtgebietes von Essen im Stadtbezirk VIII, Stadtteil Burgaltendorf. Er umfasst die Fläche einer ehemaligen, teilweise bereits zurückgebauten Tennisplatzanlage mit sechs Plätzen sowie einer vorhandenen Wohnbebauung im südlichen Bereich. Auf den umgebenen Freiflächen befinden sich einzelne Bäume, umgeben von im Laufe der Zeit entstandener Vegetation. Eine dichte Hecke grenzt die Anlage nach Osten ab, an die sich im Weiteren eine Ackerfläche anschließt. Der Änderungsbereich liegt in Siedlungsrandlage, wird dreiseitig von Wohnbebauung eingefasst und im Norden durch einen Waldbestand. Der Änderungsbereich wird im GFNP als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit der nachrichtlichen Übernahme „Wasserschutzgebiet (Zone I-IIIB) in Planung“ dargestellt. Es besteht bislang keine verbindliche Bauleitplanung für den Geltungsbereich der Planänderung.

Der Änderungsbereich soll als Wohnbaufläche dargestellt werden und im nachgelagerten Verfahren zu einem Wohnstandort mit einer Ein- und Mehrfamilienhausbebauung entwickelt werden. Da sich die geplante Nutzung nicht aus der gegenwärtigen Darstellung des GFNP entwickeln lässt, soll eine Änderung der Darstellung in „Wohnbaufläche“ mit der nachrichtlichen Übernahme „Wasserschutzgebiet (Zone I-IIIB) in Planung“ erfolgen. Zur Einhaltung eines Schutzabstandes zu den neu geplanten Wohnbauflächen ist im nachgeordneten Bebauungsplanentwurf am nördlichen Randbereich zum Wald hin die Schaffung einer ca. 30 m breiten Grünfläche vorgesehen.

Der Regionalplan Ruhr legt in seinem zeichnerischen Teil für die Änderungsfläche „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) sowie „Grundwasser- und Gewässerschutz“ fest. Der Änderungsbereich liegt innerhalb der noch nicht förmlich festgesetzten Wasserschutzzone III, Wassergewinnungsgebiet Burgaltendorf/Horst Essen. Maßnahmen zum Grundwasser- und Gewässerschutz werden mit der Unteren Wasserbehörde der Stadt Essen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. Es sind keine freiraumbezogenen Festlegungen betroffen. Die Ziele und Grundsätze des Regionalplans stehen der geplanten GFNP-Änderung nicht entgegen. Die Planung entspricht somit den Vorgaben des Regionalplans Ruhr.

Die Fläche des ehemaligen Tennisclubs ist bereits in zahlreichen Standortsuchprozessen als potenzieller Wohnstandort betrachtet worden – zuletzt 2018 im Bürgerforum „Wo wollen wir wohnen“. Am 15.09.2022 ist die Fläche durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Bauen in das Arbeitsprogramm 2022 bis 2023 des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung aufgenommen worden. Durch die Aufgabe des Tennisvereins bot sich die Möglichkeit, auf einer bereits vorgenutzten Fläche ein neues Wohnquartier zu schaffen. Die Alternative wäre, die Fläche sich selbst zu überlassen. Aufgrund des hohen Wohnflächenbedarfs in Essen könnte sich dadurch allerdings der Druck auf den (unbeeinträchtigten) Freiraum erhöhen. Aus diesem Grund wird der Wiedernutzung dieser Fläche der Vorzug gegeben.

In der durch eine Tennisplatzanlage zu rund 50 Prozent baulich vorbelasteten Änderungsfläche soll eine wohnbauliche Nutzung vorbereitet werden. Die potenzielle Inanspruchnahme der Flächen, die keiner baulichen Vornutzung unterliegen und gesamtökologisch von höherer Bedeutung sind, wird hinsichtlich seiner Umweltauswirkung für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Landschaft; Fläche, Wasser und Klima als voraussichtlich erheblich gewertet. Gemäß vorliegender Artenschutzprüfung sind keine Vorkommen verfahrenskritischer Arten bekannt, dennoch sind Auswirkungen der Planung auf verfahrenskritische Vorkommen planungsrelevanter Arten potenziell möglich, auch geht durch das Änderungsvorhaben voraussichtlich Wald verloren. Bauliche Eingriffe unterhalb der quartären Schichten können potenziell erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser haben. Infolge der zu erwartenden zusätzlichen Versiegelung und der möglichen Verschiebung einer stadtklimatisch ausgleichenden Teilfläche zu einem Lastraum ist von einer Verschlechterung der bioklimatischen Gesamtsituation auszugehen. Zudem sind aufgrund der Einwirkungen durch Straßenlärm Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung als voraussichtlich erheblich zu werten. Mögliche Auswirkungen auf ein an die Änderungsfläche angrenzendes Ruhiges Gebiet sind im nachgelagerten Verfahren zu prüfen und ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen.

Zurzeit sind keine Risikofaktoren für zu erwartende schwere Unfälle oder Katastrophen ersichtlich. Die Fläche ist nicht im „Kataster über Altlasten und schädliche Bodenbelastungen“ geführt. Es sind keine grenzwertüberschreitenden lufthygienischen Vorbelastungen bekannt. Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter/Kulturelles Erbe wurden als potenziell nicht erheblich gewertet. Mögliche erzeugte Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sind hinsichtlich des Änderungsvorhabens nicht relevant.

Aufgrund der als erheblich prognostizierten Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Landschaft; Fläche, Wasser und Klima sind die voraussichtlichen Umweltauswirkungen infolge des Änderungsvorhabens in der Gesamtbewertung als voraussichtlich erheblich einzustufen. Zur Minderung potenziell negativer Umweltauswirkungen und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels sind für die künftigen Nutzungen in nachgeordneten Verfahren vorsorglich Maßnahmen zu prüfen.

Stand: 03.04.2025

Referenzliste der Quellen für den Umweltbericht (BauGB Anlage 1 Nr.3 Buchstabe d)

Gesetzliche Grundlagen / Verordnungen / Erlasse / Verwaltungsvorschriften, in der jeweils geltenden Fassung:

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
- Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW)
- Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben (Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW)
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG)
- Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz – BRPH)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein- Westfalen (Landeswassergesetz – LWG)
- Verordnung zum Schutz der Oberflächengewässer (Oberflächengewässerverordnung – OGewV)
- Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm – Umgebungslärmrichtlinie
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)
- Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsgesetzes (Störfallverordnung – 12. BImSchV)
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)

- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)
- Vierunddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über die Lärmkartierung – 34. BImSchV)
- Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen - 39. BImSchV)
- Klimaanpassungsgesetz Nordrhein-Westfalen (KlAnG)
- Gesetz zur Neufassung des Klimaschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen

Sonstige Datenquellen

- MULNV (Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz)
 - Hochwasserrisiko- und -gefahrenkarten: www.flussgebiete.nrw.de
 - Starkregengefahren-Karte NRW: Geoportal.de
- Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen:
 - Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen im Maßstab 1:50.000 (BK 50)
 - Digitales Informationssystem Bodenkarte, Karte der schutzwürdigen Böden (aktueller Stand)
 - Geotop-Kataster NRW
 - Karte der Erdbebenzonen
- LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW),
 - Biotopkataster NRW (aktueller Stand)
 - Erhaltungszustand und Populationsgröße der Planungsrelevanten Arten in NRW (aktueller Stand)
 - Fachbeitrag des Naturschutzes zum RFNP, Themenkarte Freiraum- und Biotopverbund (2009)
 - Fachinformationssystem (FIS / diverse Themen) <https://www.lanuv.nrw.de/landesamt/daten-und-informationsdienste/infosysteme-und-datenbanken>
 - Belastungskarte Ruhrgebiet (2010)
 - Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011, Stadtgebiet Essen (Stand 2019)
- Regionalverband Ruhr (RVR)
 - Regionalplan Ruhr
 - Klimaanalysekarten, Klimaserver [Regionalverband Ruhr - Klimaserver \(rvr.ruhr\)](http://Regionalverband Ruhr - Klimaserver (rvr.ruhr))
 - FIS Klimaanpassung NRW
 - Handbuch Stadtklima (2010)
 - Realnutzungskartierung (2021)
 - Atlas der Industriekultur Ruhrgebiet (2005)
 - Emscher Landschaftspark 2010/2020+ (2005 / 2014)

- LVR / LWL (Landschaftsverband Rheinland, Landschaftsverband Westfalen-Lippe)
- Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Ruhr, (2014)
- Emschergenossenschaft
 - Grundwassermodell (2012)
- Gemeinsamer Flächennutzungsplan Städteregion Ruhr (GFNP, aktueller Stand)
- Stromnetzkarte auf Basis von OSM-Daten flosm.de

Stadtspezifische Datengrundlagen

./.

Gutachten

- GLB Grundbaulabor Bochum (2023): Versickerungsgutachten Bauvorhaben Im Heimberge 6 in Essen, i. A. der ARSATEC GmbH
- ASP I - Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung (27.01.2025), Bebauungsplan Nr. 1/23 „Holteyer Straße / Im Heimberge“, umweltbüro essen

Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr

**Änderungsverfahren 59 E Holteyer Straße / Im Heimberge
zum Gemeinsamen Flächennutzungsplan**

**Synopse der Anregungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der öffentlichen
Stellen, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

März 2025

Beteiligter: RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH ID-Nr.: 191		Eingang: 05.11.2024 Nummer der Anregung: 01
Anregung: Von der vorgenannten Maßnahme werden weder unsere vorhandenen Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen unseres Hauses betroffen. Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt sein, dass dieser nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet. Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung.		Stellungnahme / Umgang mit der Anregung: Eine Konkretisierung der Planung und der damit verbundenen Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen betrifft die verbindliche Bauleitplanung und ist nicht Regelungsgegenstand des GFNP-Änderungsverfahrens. Für das parallelverlaufende Bebauungsplanverfahren erfolgt eine gesonderte Beteiligung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beteiligter: PLEdoc GmbH ID-Nr.: 181		Eingang: 05.11.2024 Nummer der Anregung: 03
Anregung: Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe,		Stellungnahme / Umgang mit der Anregung:

Eschenfelden, Krummhörn Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden. Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.	Eine Konkretisierung der Planung und der damit verbundenen Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen betrifft die verbindliche Bauleitplanung und ist nicht Regelungsgegenstand des GFNP-Änderungsverfahrens. Für das parallelverlaufende Bebauungsplanverfahren erfolgt eine gesonderte Beteiligung. Es erfolgt eine Beteiligung bei den weiteren Verfahrensschritten in diesem GFNP-Änderungsverfahren. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
---	--

Beteiligter: Amprion GmbH ID-Nr.: 200		Eingang: 05.11.2024 Nummer der Anregung: 04
Anregung: Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.		Stellungnahme / Umgang mit der Anregung: Die Beteiligung weiterer Leitungsträger erfolgt ebenfalls im Rahmen des laufenden Änderungsverfahrens. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beteiligter: E.ON SE ID-Nr.: 51		Eingang: 06.11.2024 Nummer der Anregung: 05
Anregung: Wir haben den Geltungsbereich des o.a. Flächennutzungsplans Ihrem beigefügtem Lageplan im Maßstab 1:10.000 entnommen. Wir stellen fest, dass unsere Gesellschaft an dem o.a. Bauleitplanverfahren bis heute noch nicht beteiligt wurde. Unsere erstmalige Stellungnahme zur bergbaulichen Situation für den GFNP-Änderung 59 E lautet wie folgt:		Stellungnahme / Umgang mit der Anregung:

Der o. a. Planbereich liegt über dem stillgelegten Eisensteinbergwerkseigentum der E.ON SE. Aus Gründen des früheren Bergbaus, soweit er von der E.ON SE zu vertreten ist, haben wir **weder Anregungen oder Bedenken vorzubringen**.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass nach den geologischen Gegebenheiten in diesem Bereich Abbau Dritter, den die E.ON SE nicht zu vertreten hat, nicht ausgeschlossen werden kann. Unsere Unterlagen weisen für den Geltungsbereich Hinweise auf tagesnahen Uraltbergbau in unmittelbarer Nachbarschaft aus, der geplante Bauvorhaben gefährden kann und der nicht von der E.ON SE zu vertreten ist.

Auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in das amtliche Grubenbild und weiterer informativen alten Kartenunterlagen durch einen anerkannten Sachverständigen für Markscheidewesen und Bergschadenskunde bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund, wird hingewiesen. Weitere Informationen finden Sie unter dem folgenden Link: <https://www.bra.nrw.de/energie-bergbau/bergbaufolgen/einsichtnahme-grubenbilder>

Für den ehemaligen Steinkohlenbergbau im Bereich des o.a. Bebauungsplanes ist die RAG Aktiengesellschaft, Postfach, 45058 Essen, zuständig. Wir empfehlen daher die v.g. Gesellschaft an dem Bauleitplanverfahren zu beteiligen.

Zur Klärung der bergbaulichen Situation ließ der Investor im Dezember 2022 durch einen Sachverständigen eine Einsichtnahme in die Grubenbilder bei der Bezirksregierung Arnsberg durchführen. Den Empfehlungen des Sachverständigen soll nachgekommen und bergbauliche Erkundungsmaßnahmen beauftragt werden. Die Ergebnisse werden voraussichtlich im Herbst 2025 vorliegen und dann in der Begründung zur vorliegenden GFNP-Änderung aufgenommen.

Die RAG Aktiengesellschaft wurde bereits parallel im Rahmen des Verfahrens beteiligt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beteiligter: Ruhrverband ID-Nr.: 195		Eingang: 08.11.2024 Nummer der Anregung: 09
Anregung: [...] Bezugnehmend auf das GFNP-Änderungsverfahren 59 E: Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch, teilen wir Ihnen mit, dass der Ruhrverband keine Bedenken, Anmerkungen, Planungen o.ä. diesbezüglich hat. Der Ruhrverband begrüßt Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung und Starkregenvorsorge.		Stellungnahme / Umgang mit der Anregung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beteiligter: MAN GHH Immobilien GmbH ID-Nr.: 162		Eingang: 14.11.2024 Nummer der Anregung: 15
Anregung: Namens der TRATON SE teilen wir mit, dass das o.g. Gebiet nach unseren Unterlagen außerhalb des Eisensteindistriktfeldes „Neu Essen“ liegt. Die nächstgelegenen Eisensteinabbaugebiete des Eisensteindistriktfeldes „Neu Essen“ befinden sich 1,5 Kilometer südwestlich des Gebietes.		Stellungnahme / Umgang mit der Anregung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beteiligter: Evonik Operations GmbH ID-Nr.: 103		Eingang: 15.11.2024 Nummer der Anregung: 16
Anregung: In dem in Ihrer Leitungsanfrage angegebenen Bereich verlaufen keine der durch uns betreuten Fernleitungen. In Bezug auf mögliche Ausgleichsflächen oder Kompensationsmaßnahmen bitten wir um erneute Beteiligung.		Stellungnahme / Umgang mit der Anregung: Potenzielle Ausgleichsflächen und Kompensationsmaßnahmen betreffen die verbindliche Bauleitplanung und sind nicht Regelungsgegenstand des GFNP-Änderungsverfahrens. Für das parallelverlaufende Bebauungsplanverfahren erfolgt eine gesonderte Beteiligung. Es erfolgt eine Beteiligung bei den weiteren Verfahrensschritten in diesem GFNP-Änderungsverfahren. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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. Ich weise darauf hin, dass für vorhandenen Wald i.S.d. Gesetzes, der überplant werden soll und nicht als „Fläche für die Forstwirtschaft“ festgesetzt ist, eine verbindliche Regelung einer Ersatzaufforstung im Benehmen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde erzielt und im späteren Bebauungsplan festgesetzt werden muss. Gemäß § 39 LFG NRW erfüllt jede Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart – damit auch die planerische Waldumwandlung - den Tatbestand der Waldumwandlung. Aufgrund dieser unmittelbar bindenden Bestimmung ist auch die Kommune für die in Rede stehende Planung ausgleichs- resp. ersatzpflichtig und muss diese Kompensation im Bauleitplanverfahren verbindlich regeln. Falls die Kompensationen nicht innerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt werden können, müssen Ersatzaufforstungen auf plangebietsexternen Flächen umgesetzt werden. Für diese außerhalb des Geltungsbereiches 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. Punkt 7.3-3 im Landesentwicklungsplan NRW 2019 besagt, dass bei notwendigen Waldinanspruchnahmen in Gebieten unter 60 % Bewaldungsanteil kompensierende Ersatzaufforstungen erforderlich sind. Das bedeutet für die Stadt Essen, mit einem Waldanteil von zurzeit ca. 12 % (äußerst waldarm), dass dieser Zustand mindestens zu wahren, i.d.R. aber noch zu mehr ist.	Landespflegerischer Fachbeitrag erstellt, der unter anderem Aussagen zu den Waldflächen trifft. Die Inanspruchnahme ist im Planverfahren durch eine Ersatzaufforstung in doppelter Flächengröße zu kompensieren. Die Fläche für den waldrechtlichen Ausgleich wird im weiteren Verfahren benannt. Forderungen zur forstrechtlichen Kompensation (und zur Ergänzung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags) betreffen die verbindliche Bauleitplanung und sind nicht Regelungsgegenstand des GFNP-Änderungsverfahrens. Für das parallelverlaufende Bebauungsplanverfahren erfolgt eine gesonderte Beteiligung. Unabhängig davon werden die Aussagen zum Thema Waldersatz unter den Schutzgütern „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft / Wald“ und „Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich im Verlauf des GFNP-Änderungsverfahrens im Umweltbericht ergänzt“.
--	---

Insbesondere aus klimatechnischen und umweltschonenden Gesichtspunkten kann die Umnutzung von Waldflächen, ohne diese gleichzeitig zu kompensieren, nicht befürwortet werden. Das Klimaanpassungsgesetz NRW fordert, die negativen Auswirkungen des Klimawandels zu begrenzen, Schäden zu minimieren und die Widerstandsfähigkeit zu steigern. Klimafolgen und -anpassung müssen bei Planungen und Entscheidungen berücksichtigt werden. Gerade die letzten Dürrojahre und Starkregenereignisse haben die Bedeutung unserer Wälder diesbezüglich noch einmal unterstrichen. Die Erfahrungen der letzten Jahre müssen zu einem gesamtgesellschaftlichen Umdenken führen, der sich auch in planungsrelevanten Abwägungsprozessen widerspiegelt und Wald mit seinen vielfältigen Funktionen erhält.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<u>Forstfachliche Bedenken und Hinweise</u> Für die unmittelbar angrenzenden Waldflächen gebe ich die nachfolgenden Hinweise: Die Sicherheit von Menschen und Gebäuden kann nur gewährleistet werden, wenn bebaute Flächen nicht zu dicht an den Wald heranreichen, weil ansonsten die latente Gefahr besteht, dass Bäume umstürzen, Äste herabfallen oder Waldbrände auf die Bebauung übergreifen können. Hinzu kommt die Gefahr der Zerstörung unter- und oberirdischer Versorgungsleitungen, sowie möglicherweise eine subjektive „lästige“ Beschattung bzw. Blatt-, Samen- und Fruchtfall. Darüber hinaus erhöht sich die Gefahr der Entstehung von Waldbränden, da Brände häufig von bebauten Bereichen auf angrenzende Waldbestände überzugehen drohen. Die geänderten klimatischen Verhältnisse mit den jetzt häufiger auftretenden Dürre- und Sturmereignissen geben dieser Argumentation deutlich mehr Gewicht. Und letztendlich hat ein stabiler Wald eine besondere Bedeutung im Hinblick auf Immissionsschutz, Landschaftsbild und Naturschutz in Verbindung mit dem Erhalt der Biodiversität. Der Waldrand bedarf daher grundsätzlich des Schutzes durch eine „Pufferzone“ ohne Bebauung. Damit die genannten Gefahren ausgeschlossen werden	

können, ist aus fachlicher Sicht bei dem o.g. Vorhaben folgender Sicherheitsabstand zum Waldrand einzuhalten: • 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 Für die Abstände gibt es kein forstrechtlich bindendes Maß und die Entscheidung über die Einhaltung des Abstands obliegt ausschließlich der kommunalen Planungshoheit. An Wohnbaugrundstücke angrenzender Wald ist nach einem realisierten Bauvorhaben oftmals von schleichenden Umwandlungsprozessen etwa im Rahmen der Herstellung von Verkehrssicherheit oder durch die Ausdehnung von Gartenflächen betroffen. Zur langfristigen Herstellung der Sicherheit und um einer oftmals zu beobachtenden sukzessiven ungenehmigten Waldumwandlung (Gartenvergrößerung, Spielraumvergrößerung, Vermüllen, Beseitigung von Beschattung etc.) vorzubeugen, sind die o.g. Mindestabstände zum Wald einzuhalten. Ich weise darauf hin, dass die Genehmigung eines eventuellen späteren Antrags auf Waldumwandlung, dessen Veranlassung und Begründung durch Einhaltung eines ausreichenden Abstands hätten vermieden werden können (Verkehrssicherheit, Beschattung und andere Beeinträchtigungen), nicht in Aussicht gestellt werden kann.	Die Waldfläche grenzt nicht unmittelbar an den Geltungsbereich der GFNP-Änderung an. Im Bebauungsplan wird entlang des nördlichen Plangebietsrandes die Anlage einer Grünfläche von rund 30m Breite festgesetzt werden. Diese als Waldabstand vorgesehene Grünflächenfestsetzung wird daher von der GFNP-Änderung ausgenommen. Neben der Ausbildung eines grünen Siedlungsrandes kann durch die Grünfläche auch der erforderliche Abstand zu dem nördlich gelegenen Waldbestand eingehalten werden. Da hier keine bauliche Nutzung vorgesehen ist, kann dieser Bereich weiterhin Teil des angrenzenden Freiraumes bleiben und somit als „Pufferzone“ dienen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Der an das Vorhaben angrenzende Wald darf zudem in seinen vielfältigen Funktionen durch die Bauarbeiten zur Realisierung des o.g. Vorhabens und die spätere Nutzung der Bebauung nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Dies gilt für Baum- und Strauchbestockung ebenso wie für die Bodenfunktionen. Insbesondere ist während der Arbeiten eine Nutzung des angrenzenden Waldes als Baustelleneinrichtungs- und/oder Lagerfläche auszuschließen. An-fallender Erdaushub darf nicht im Bereich von Bäumen und Sträuchern bzw. auf Waldboden abgelegt und (zwischen)gelagert	

werden, Baumaterialien, -geräte und -maschinen dürfen nur außerhalb von Baum- und Strauchbereichen gelagert und genutzt werden. Aus Gründen von Baum- und Wurzelschutzmaßnahmen dürfen Gräben, Mulden und Baugruben im Wurzelbereich von Bäumen und sonstigen Gehölzbeständen nicht hergestellt werden. Ist dies im Einzelfall nicht zu vermeiden, sind diese Maßnahmen nur in Handschachtung durchzuführen und dürfen nicht näher als 2,50 m an den Stammfuß herangeführt werden. Baumwurzeln sind schneidend, sauber zu durchtrennen (keine Abrisse, Quetschungen etc.). Bei Baugruben, die länger als 48 Stunden geöffnet bleiben, sind die Wurzeln durch Abdeckung gegen Austrocknung oder Frosteinwirkung zu schützen. Eine ökologische Baubegleitung ist sicherzustellen. Ich bitte darum, die Eigentümer angrenzender Waldflächen gem. § 72 BauO NRW im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Angrenzer zu beteiligen. Da möglicherweise Einwendungen oder Abwehransprüche, z.B. wegen unzumutbar erhöhten Aufwendungen zur Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht, unzumutbar erhöhte Aufwendungen bei der Bewirtschaftung des Waldes gegen eine Baugenehmigung vorgebracht werden können oder das Rücksichtnahmegebot (im Sinne von Gefährdung, Benachteiligung oder Belästigung) verletzt ist. Ich bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren.	Regelungen zu Bauarbeiten, Baustelleneinrichtungen, Nachbarbeteiligungen u.Ä., betreffen das nachgelagerte Genehmigungsverfahren und die Ausführungsphase und sind somit nicht Regelungsgegenstand des GFNP-Änderungsverfahrens. Es erfolgt eine Beteiligung im weiteren Verlauf des vorliegenden GFNP-Änderungsverfahrens. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
---	---

Beteiligter: Bezirksregierung Düsseldorf ID-Nr.: 16	Eingang: 27.11.2024 Nummer der Anregung: 23
Anregung: Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme: Gegen die Änderung in dem oben genannten Bereich im Regierungsbezirk Düsseldorf bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken , da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht	Stellungnahme / Umgang mit der Anregung:

des Landes oder Bundes stehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
Da meine Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind empfehle ich - falls nicht bereits geschehen- den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen. Bitte beteiligen Sie insbesondere den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, da zum 01.06.2022 das Denkmalschutzgesetz novelliert wurde und somit auch vermutete Bodendenkmäler zum Schutzzumfang dazu gehören. Die Informationen zu den vermuteten Bodendenkmälern liegen ausschließlich beim LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endericher Str.133, 53115 Bonn.	Der LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland (Pulheim), der LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (Bonn) sowie die kommunale Untere Denkmalbehörde wurden bereits parallel im Rahmen des Verfahrens beteiligt. Der Anregung wurde bereits gefolgt.
Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) ergeht folgende Stellungnahme: Ich habe den Entwurf der 59. GFNP-Änderung E Holteyer Straße / Im Heimberge mit einer Darstellung geprüft. • Scoping Änderungsverfahren GFNP (Stadt Essen, September 2024): Im Schutzzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft“ können noch Untersuchungen und Kartierungen Dritter und Pflege- und Entwicklungspläne der Naturschutzgebiete ergänzt werden. In Natura 2000-Gebieten wären es die Maßnahmenkonzepte (MaKos). • Teil A: Begründung (Vorentwurf) (Stadt Essen, Oktober 2024): In 2.4 „Darstellungen/Festsetzungen des Landschaftsplanes/der Landschaftspläne“ wäre eine Aussage zu ergänzen. Der Landschaftsplan der Stadt Essen oder die Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Essen der Bezirksregierung Düsseldorf treffen keine Darstellungen / Festsetzungen für den Änderungsbereich. • Teil B: Umweltbericht (Vorentwurf) (Stadt Essen, Oktober 2024):	In der Checkliste zum Scoping sind im Schutzzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft“ bereits Untersuchungen und Kartierungen Dritter (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag/ASP I) aufgeführt. Eine Betroffenheit von Schutzgebieten ist nicht gegeben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Textergänzung „sowie die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Essen der Bezirksregierung Düsseldorf“ wird bis auf Weiteres (neuer Landschaftsplan in Aufstellung) in die Begründung des GFNP-Änderungsverfahrens unter dem Kapitel 2.4 „Darstellungen/Festsetzungen des Landschaftsplanes/der Landschaftspläne“ aufgenommen.

Zu „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft“, „Darstellungen des Landschaftsplans“: S. Kommentierung zur Begründung.	Der Textergänzung wird bis auf Weiteres zukünftig auch im Umweltbericht des GFNP-Änderungsverfahrens unter dem Kapitel Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft“ – „Darstellungen des Landschaftsplans“ aufgenommen. Der Anregung wird gefolgt.
Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergeht folgende Stellungnahme: Das Vorhaben befindet sich außerhalb der Umweltzone des Luftreinhalteplans Ruhr West, Teilplan Essen. Eine Überschreitung des aktuellen Grenzwertes für die jährlichen NO₂ – Immissionen von 40 µg/m³ ist nicht zu befürchten. Es werden daher keine Bedenken gegen das Vorhaben geltend gemacht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergehen folgende Stellungnahmen: <u>SG 54.2 Wasserversorgung, Az.: 54.06.10.03-04</u> Die geplante Änderung liegt in der Zone 3A des geplanten Wasserschutzgebiets „Essen-Burgaltendorf/Horst“ und damit im Einzugsgebiet einer öffentlicher Trinkwassergewinnung. Eine Bebauung würde zu einer weiteren Flächenversiegelung im Einzugsgebiet der Trinkwassergewinnung führen, sodass untersucht werden sollte, ob eine ortsnahe Regenwasserversickerung grundwasserverträglich möglich ist. Maßnahmen die zur Beeinträchtigung des Grundwassers geeignet sind, sollten auf das notwendigste Maß reduziert werden. Ansonsten bestehen keine Bedenken.	Um zu klären, ob eine ortsnahe Regenwasserversickerung möglich ist, ließ der Investor im Mai 2023 durch ein Ingenieurbüro ein Versickerungsgutachten erstellen. Die auf dem Gelände oberflächennah anstehenden Böden sind aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit für eine konzentrierte Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswasser prinzipiell ungeeignet. Da auch in größeren Tiefen keine besser durchlässigen Schichten vorhanden sind, wird im Gutachten empfohlen, auf den Bau einer Versickerungsanlage zu verzichten. Ziel ist es aber, dass zumindest Anteile des Niederschlagswassers aus den neuen Bauflächen durch Maßnahmen wie Dachbegrünung, Regenwassernutzung oder Retentionsdächer nicht, bzw. gemildert und gedrosselt in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Die Entwässerung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mittels eines Entwässerungskonzeptes geplant und abgestimmt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<u>Kommunales Abwasser</u> Da für mich nicht ersichtlich ist, ob die entwässerungstechnische Erschließung des Gebietes gesichert ist, erhebe ich vorsorglich Bedenken. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Rechennetzes Essen-Burgaltendorf (RN 11), dessen Bestands- und Betriebspläne mir letztmalig im Jahr 1995 vorgelegt wurden. Die Vorlage erfolgte damals in Form einer Anzeige gem. § 58 Abs. 1 des Landeswassergesetzes – LWG (a. F.). Mit dieser Anzeige wurde mir gegenüber auch letztmalig die hydraulische Leistungsfähigkeit des Netzes nachgewiesen. Da die Bestands- und Betriebspläne des Kanalnetzes und auch der hydraulische Nachweis aus dem Jahr 1995 stammen und somit nicht aktuell sind müssen mir diese in fortgeschriebener Form vorgelegt werden. Sobald mir der Fachbereiches 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, kann ich meine Bedenken zurückziehen. Mit der Zusicherung muss mir ein konkretes Datum für die Vorlage genannt werden. (Ansprechpartner: Jana Isselhorst, Tel.: 0211/475-9348).	Mit Schreiben vom 24.02.2025 teilte das Dezernat 54 A, Frau Isselhorst, mit, dass eine Rücksprache mit der Koordinierungsstelle Entwässerung (FB 59 der Stadt Essen) sowie den Stadtwerken Essen erfolgt ist und die vorsorglich erhobenen Bedenken zurückgezogen werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Folgende von mir zu vertretenden Belange sind von dem Vorhaben nicht berührt: - Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) - Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) - Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange. Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft.	

Dies kann dazu führen, dass von mir z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-)Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden. Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TÖB-Beteiligung: Die Bezirksregierung als Träger öffentlicher Belange Bezirksregierung Düsseldorf (nrw.de) und https://www.brd.nrw.de/document/20240522_toeb_zustaendigkeiten.pdf	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
---	---

Beteiligter: Bezirksregierung Düsseldorf – Dezernat 35 Städtebau ID-Nr.: 16 Eingang: 29.11.2024 Nummer der Anregung: 24	
Anregung:	Stellungnahme / Umgang mit der Anregung:
Zum derzeitigen Verfahrensstand besteht seitens des Dezernats 35.2 Städtebau lediglich zwei Hinweise: Da die vorgesehenen Wohnbauflächen deutlich in das geplante Wasserschutzgebiet reichen, wären bereits in der Begründung Erläuterungen wünschenswert, die die Kompatibilität der an sich widersprechenden Bodennutzungen erklären, bzw. darlegen, wie die überlagernden Darstellungen sich inhaltlich nicht entgegenstehen.	Die Darstellungsänderung in „Wohnbauflächen“ schafft die rechtliche Grundlage zur Vorbereitung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans, in dem ein „Reines Wohngebiet“ festgesetzt werden soll. Die sich aus den Verbotstatbeständen der Muster-Wasserschutzzonenverordnung ergebenden Restriktionen zum Schutz des Grundwassers sind bei der Abwasserbeseitigung und der Planung von Geothermie-Anlagen zu berücksichtigen. Maßnahmen in diesem Bereich sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Hierauf wird in der Begründung in Kapitel 2.2 „Regionalplan Ruhr“, Ziel 2.10-1 „Trinkwasserversorgung und Trinkwasservorsorge sichern“ hingewiesen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauGB sollten aufgrund der bergbaulichen Situation (Begründung S.14) und ggfs. daraus entstehenden Folgewirkungen die betroffenen Flächen im Änderungsbereich in der Planurkunde entsprechend gekennzeichnet werden.	Der Gemeinsame Flächennutzungsplan enthält auf Grund seines Maßstabs von 1:50.000 in der zeichnerischen Darstellung keine Kennzeichnungen von bergbaulich betroffenen Flächen. Eine entsprechende Kennzeichnung wird im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan erfolgen. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Beteiligter: RAG Aktiengesellschaft ID-Nr.: 187		Eingang: 02.12.2024 Nummer der Anregung: 26
Anregung:		Stellungnahme / Umgang mit der Anregung:
In Bezug auf o.g. GFNP-Änderungsverfahren möchten wir wie folgt Stellung nehmen: Die Anfrage bezieht sich räumlich auf einen Bereich, der dem Stillstandsbereich der RAG Aktiengesellschaft zuzuordnen ist (Mitte (294: ehem. Poertingsiepen / Carl Funke Altendorf). Wir halten Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit nicht für erforderlich.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Vorsorglich machen wir Sie aber auf Folgendes aufmerksam: Es ist nicht ausgeschlossen, dass bei Erdarbeiten ein Kohlenflöz angetroffen werden kann. Bei Auftreten von Kohle ist diese als schlechter und gefährdender Boden bzw. Baugrund anzusehen, gegen dessen Auswirkungen man sich selbst zu schützen hat. Nach Überprüfung auf etwaigen tagesnahen Bergbau weisen wir Sie jedoch darauf hin, dass sich Grubenbaue (Strecken, Erbstollen) im Bereich des Grundstücks in einer tagesnahen Teufenlage befinden. Die dort vorhandenen Grubenbaue könnten noch einwirkungsrelevant sein.		Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Eine Einsicht in die amtlichen Grubenbilder bei der Bezirksregierung Arnsberg wurde unsererseits nicht vorgenommen. Für weitere Informationen können Sie eine Einsicht in die bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. "Bergbau und Energie in NRW", Goebenstr. 25, 44135 Dortmund, archivierten Amtlichen Grubenbilder und Verleihungsrisse beantragen und diese gegebenenfalls unter Mithilfe eines auf diesem Spezialgebiet tätigen Sachverständigen durchführen. Das Verzeichnis der Sachverständigen gemäß § 36 GewO im Geschäftskreis "Markscheidewesen/Bergschadenkunde" der Bezirksregierung Arnsberg gibt einen Überblick über die im Land Nordrhein-Westfalen für markscheiderische Sachgebiete öffentlich bestellte und vereidigte Personen. Das Verzeichnis ist unter folgender Internetadresse einsehbar oder bei der Bezirksregierung Arnsberg zu erfragen. https://www.bra.nrw.de/system/files/media/document/file/		Zur Klärung der bergbaulichen Situation ließ der Investor im Dezember 2022 durch einen Sachverständigen eine Einsichtnahme in die Grubenbilder bei der Bezirksregierung Arnsberg durchführen. Den Empfehlungen des Sachverständigen soll nachgekommen und bergbauliche Erkundungsmaßnahmen beauftragt werden. Die Ergebnisse werden voraussichtlich im Herbst 2025 vorliegen und dann in der Begründung zur vorliegenden GFNP-Änderung aufgenommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

liste_der_sachverstaendigen_gemaess_paragraph_36_gewo.pdf	
Sollten Sie zusätzlich oder zukünftig die Niederbringung von Erdwärme- bzw. Grundwasserbohrungen planen, weisen wir Sie vorsorglich darauf hin, dass trotz größtmöglicher Sorgfalt durch die Bohrtätigkeit eine nachteilige Veränderung der heutigen untertägigen Situation erfolgen kann. Dies kann zu erheblichen Folgeschäden, u. a. am Bergwerkseigentum der RAG Aktiengesellschaft, führen. In diesem Fall wäre die RAG Aktiengesellschaft gezwungen, uns oder Dritten entstehenden Schaden bei Ihnen geltend zu machen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Des Weiteren weisen wir Sie daraufhin, dass in den Städten Essen, Bochum und Dortmund Naturgasaustrittsstellen bekannt sind. Diesbezüglich können Sie auf der Internetseite des Geologischen Dienst Nordrhein-Westfalen –Landesbetrieb- www.gdu.nrw.de eine erste Prüfung vornehmen und ggf. eine kostenpflichtige grundstücksbezogene Auskunft beantragen. Eventuell hat diese Prüfung das zuständige Bauordnungsamt bereits durchgeführt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beteiligter: Landwirtschaftskammer NRW ID-Nr.: 159		Eingang: 05.12.2024 Nummer der Anregung: 28
Anregung:	Stellungnahme / Umgang mit der Anregung:	
[...] Unter den genannten Aspekten teile ich Ihnen folgendes mit: Gegen das Änderungsverfahren 59 E bestehen aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken, sofern keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen durch einen notwendigen Ausgleich ausgelöst werden.	Potenzielle Ausgleichsflächen und Kompensationsmaßnahmen betreffen die verbindliche Bauleitplanung und sind nicht Regelungsgegenstand des GFNP-Änderungsverfahrens. Für das parallelverlaufende Bebauungsplanverfahren erfolgt eine gesonderte Beteiligung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	

Beteiligter: Stadtwerke Essen ID-Nr.: 232		Eingang: 06.12.2024 Nummer der Anregung: 29
Anregung: Gegen die geplante Nutzungsänderung bestehen unsererseits keine Bedenken . Wir möchten darauf hinweisen, dass eine neue Bebauung Auswirkung auf die Starkregenkarte haben kann. Darüber hinaus ist -wie auch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens- anzumerken, dass eine äußere entwässerungstechnische Erschließung nur über die Entwässerungsanlagen des RV sichergestellt ist und mit einer Zufluss Begrenzung zum Anschluss an die öffentliche Entwässerung zu rechnen ist		Stellungnahme / Umgang mit der Anregung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beteiligter: Landesbüro der Naturschutzverbände NRW ID-Nr.: 136		Eingang: 08.12.2024 Nummer der Anregung: 30
Anregung: Im Namen des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V. und des Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Nordrhein-Westfalen e. V. nehmen wir zu o.g. Verfahren zur Änderung des GFNP wie folgt Stellung.		Stellungnahme / Umgang mit der Anregung:
Schutz des Freiraums/Vorrang der Innenentwicklung Die Naturschutzverbände lehnen die Inanspruchnahme von Flächen im Freiraum grundsätzlich ab und fordern eine konsequente Umsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung. Der Schutz des Freiraums und der Vorrang der Innenentwicklung, die sowohl den landesplanerischen Zielen, als auch den im Entwurf der Begründung zitierten selbstgesteckten Zielen der Stadt Essen entsprechen, stehen der Darstellung des Plangebiets als Wohnbaufläche entgegen. Zu berücksichtigen ist zwar, dass ein Teil des Plangebiets baulich vorgeplant ist, dies rechtfertigt die geplante Änderung des GFNP im konkreten Fall jedoch nicht, zumal im Hinblick auf die noch		Das Plangebiet wurde bereits durch eine Tennisanlage in großen Teilen anthropogen überformt, weshalb es sich nicht um unberührten und unbebauten Freiraum handelt. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsraumes, da die zukünftige wohnbauliche Nutzung auf bereits bestehende Infrastrukturen zurückgreifen kann. Insbesondere entlang der Holteyer

vorhandenen baulichen Anlagen eine Rückbauverpflichtung bestehen dürfte und für die geplante bauliche Nutzung bislang unbebaute Flächen in Anspruch genommen werden sollen, während beabsichtigt ist, baulich vorgenutzten Bereiche zu einer Grünfläche umzugestalten.	Straße wird der bestehende Siedlungsraum ergänzt und die bauliche Nutzung fortgeführt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Keine Rechtfertigung durch Bedarf an Wohnbauflächen Der zur Rechtfertigung der Planung angeführte Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen im Freiraum besteht nach Auffassung der Naturschutzverbände nicht. Der Bedarf an neuen Wohnungen kann in Essen ohne Inanspruchnahme von Freiraumflächen gedeckt werden. Die zur Begründung eines Bedarfs an neuen Wohnbauflächen herangezogenen Daten bzw. Prognosen sind teils unzutreffend oder veraltet, teils unzureichend analysiert. Die bei Ermittlung des Bedarfs an neugebauten Wohnraum von der Stadt Essen und von INWIS zu Grunde gelegten Daten weichen erheblich von der Statistik des Landes Nordrhein-Westfalen ab. So weist die Landesstatistik zum einen eine deutlich (um ca. 8.000 EW) geringere Einwohnerzahl, zu anderen aber einen um ca. 2.700 Einheiten höheren Bestand an Wohneinheiten und einen erheblich höheren Leerstand aus als die Daten der Stadt Essen und der INWIS-Prognose. Die INWIS-Prognose für 2030 ist zudem veraltet, da sie der Anforderung an einen Prognosezeitraum von mindestens zehn Jahren nicht gerecht wird. Die INWIS-Prognose hat einen jährlichen Bedarf an neu geschaffenem Wohnraum von 1.269 Wohneinheiten prognostiziert. Der neue Regionalplan geht dagegen lediglich von einem Bedarf in Höhe von 504 Wohneinheiten pro Jahr aus. Bis 2043 geht die Regionalplanung von einem Rückgang der Haushalte in Essen um 3.400 gegenüber dem Bestand im Jahr 2021 aus. Die Abweichungen der zur Planrechtfertigung herangezogenen Daten zum Wohnraumbedarf von den entsprechenden Daten des Landes und	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). Um den aktuellen Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten und den veränderten Rahmenbedingungen zum Wohnungsbedarf auch künftig auf gesicherter Grundlage konkret Rechnung tragen zu können, hat die Stadt Essen die Gesellschaft ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Hamburg mit der Erarbeitung eines neuen Gutachtens zur Ermittlung des künftigen Wohnbauflächenbedarfs (Zielhorizont 2035) beauftragt. Inwiefern Umbau, Umnutzung und aktive Innenentwicklung der Stadt Essen auf die Deckung der Wohnbauflächenbedarfe Einfluss nimmt, wird ebenfalls Bestandteil der beauftragten Wohnungsnachfrageanalyse sein und die Bedarfsermittlung 2035 einfließen. Nach Vorliegen der aktualisierten Ergebnisse – voraussichtlich noch in 2025/2026 – wird die Begründung entsprechend des neuen Zeithorizontes aktualisiert. Die aktuell geltende Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2025+ bescheinigt einen anhaltend hohen Bedarf an neuen Wohnbauflächen.

der Regionalplanung werden im Entwurf der Begründung weder dargelegt noch begründet. Nach dem Siedlungsmonitoring des RVR erfolgte der Wohnungsbau in den letzten Jahren nur zu einem verhältnismäßig geringen Anteil unter Inanspruchnahme der mit 111 ha angegebenen Wohnungsbaureserve. Rund 58 % des Wohnungsneubaus erfolgte durch Umbau und Umnutzung auf Flächen, die nicht Bestandteil der o. g. Wohnungsbaureserve sind. Dieser für die Notwendigkeit der Inanspruchnahme neuer Wohnbauflächen offenkundig maßgebliche Aspekt, wird im Entwurf der Begründung weder angesprochen noch in seiner Bedeutung analysiert. Das wäre insbesondere auch deshalb geboten, weil die Stadt Essen selbst von großen zusätzlichen Umnutzungspotentialen und -bedarfen ausgeht (beispielsweise im Zusammenhang mit der Revitalisierung der Innenstadt). Zusätzlich zu Umbau und Umnutzung sind die weiteren Potentiale der Innenentwicklung zu berücksichtigen. Hierzu hatte die Studie des Büros Post+Welter 2017 für die Stadt Essen ein Wohnbauflächenpotenzial von ca. 200 ha aufgezeigt, wobei anzumerken ist, dass diese Studie die tatsächlichen Potentiale nur unzureichend darstellt, weil sie Baulücken, mögliche Nachverdichtungen, Blockinnenbereiche, potenzielle Abriss- und Neubauflächen, Aufstockungen, Dachausbauten sowie Anbauten nicht bzw. nicht vollständig dokumentiert und analysiert. Insgesamt ist damit festzustellen, dass zur Deckung des Wohnraumbedarfs in der Stadt Essen die Inanspruchnahme von Freiraumflächen nicht erforderlich ist.	Zusätzlich wird der planerische Wohnbauflächenbedarf regelmäßig im Rahmen des Siedlungsflächenmonitorings Ruhr des RVR ermittelt. Die Bedarfsberechnung für Siedlungsflächenbedarfe wurde mit der Evaluation (Stand März 2025) kürzlich aktualisiert. Im Ergebnis ist der Neudarstellungsbedarf „Wohnen“ im GFNP von 200,3 ha auf 206 ha angestiegen und damit anhaltend hoch. Aus den hohen rechnerischen Bedarfen ergibt sich planerischer Handlungsbedarf dem mit dieser GFNP-Änderung begegnet werden soll. Die Begründung wurde hinsichtlich der evaluierten Bedarfszahlen 2025 angepasst. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Verlust von Waldfläche/Waldersatz Die Naturschutzverbände lehnen eine Umwandlung von Waldflächen in Essen grundsätzlich ab. Wesentliche Gründe hierfür sind zum einen, dass der Verlust von Wald in seiner ökologischen Bedeutung über Waldersatzflächen erst nach vielen Jahrzehnten ausgeglichen werden kann, und zum anderen, dass für den erforderlichen Ersatz	

landwirtschaftliche oder sonstige Flächen des Offenlandes in Anspruch genommen werden müssen, die für den Erhalt der Lebensfähigkeit der verbliebenen landwirtschaftlichen Betriebe in der Stadt Essen sowie für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege unverzichtbar sind. Waldersatzflächen außerhalb der Stadt Essen stellen nach Auffassung der Naturschutzverbände keine Lösung dieses Konflikts dar, weil sie der Forderung nach einem ortsnahe Ausgleich von Eingriffen widersprechen.

Im Geltungsbereich der beabsichtigten GFNP-Änderung wäre eine Planrealisierung zwar nicht mit tatsächlichem Waldverlust verbunden, die bauliche Inanspruchnahme der Fläche würde aber nach den Ausführungen des Begründungsentwurfs die Notwendigkeit eines Waldersatzes auslösen.

Aus oben genannten Gründen kommt nach Auffassung der Naturschutzverbände die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher und sonstiger Flächen des Offenlandes für Waldersatz nur dort in Betracht, wo aus besonderen ökologischen Gründen eine Bewaldung geboten ist. Dies ist insbesondere bei Aufforstungen der Fall, die zur Umsetzung der WRRL geboten sind.

Im vorliegenden Fall ist weder eine Waldumwandlung gerechtfertigt, noch verfügt die Stadt Essen über ein an den Belangen des Naturschutzes orientiertes Konzept für Waldersatzflächen.

Durch die beabsichtigte Planung wird zudem eine Ergänzung der nördlich angrenzenden Ausgleichsfläche (Wald) ausgeschlossen. Die Planung widerspricht daher dem Ziel, für eine ökologische Entwicklung ausreichend große und zusammenhängende Biotop zu schaffen.

Potenzielle Ausgleichsflächen und Kompensationsmaßnahmen betreffen die verbindliche Bauleitplanung und sind nicht Regelungsgegenstand des GFNP-Änderungsverfahrens. Für das parallelverlaufende Bebauungsplanverfahren wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der unter anderem Aussagen zu den Waldflächen trifft. Die Inanspruchnahme ist daher nach Forderung des Landesbetriebes Wald und Holz im Planverfahren durch eine Ersatzaufforstung in doppelter Flächengröße zu kompensieren. Die Fläche für den walddrechtlichen Ausgleich wird im parallelverlaufenden Bebauungsplanverfahren benannt. Für das Bebauungsplanverfahren erfolgt eine gesonderte Beteiligung.

Der GFNP-Änderungsbereich liegt außerhalb von Darstellungen oder Festsetzungen des geltenden Landschaftsplanes der Stadt Essen, sodass für diese Fläche derzeit keine Ziele für eine ökologische Entwicklung festgelegt sind.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsraumes, da die zukünftige wohnbauliche Nutzung auf bereits bestehende Infrastrukturen zurückgreifen kann. Insbesondere entlang der Holteyer Straße wird der bestehende Siedlungsraum ergänzt und die bauliche Nutzung fortgeführt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Niederschlagsentwässerung Die Naturschutzverbände begrüßen die Absicht, u. a. durch Dachbegrünung eine teilweise Rückhaltung des Niederschlagswassers im Plangebiet zu erreichen. Für den Fall, dass die Planungen fortgesetzt werden sollen, bitten die Naturschutzverbände, neben der Möglichkeit einer Ableitung des Niederschlagswassers in ein Fließgewässer auch die Möglichkeit einer Teilversickerung des Niederschlagswasser zu prüfen.	Um zu klären, ob eine ortsnahe Regenwasserversickerung möglich ist, ließ der Investor im Mai 2023 durch ein Ingenieurbüro ein Versickerungsgutachten erstellen. Die auf dem Gelände oberflächennah anstehenden Böden sind aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit für eine konzentrierte Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswasser prinzipiell ungeeignet. Da auch in größeren Tiefen keine besser durchlässigen Schichten vorhanden sind, wird im Gutachten empfohlen, auf den Bau einer Versickerungsanlage zu verzichten. Ziel ist es aber, dass zumindest Anteile des Niederschlagswassers aus den neuen Bauflächen durch Maßnahmen wie Dachbegrünung, Regenwassernutzung oder Retentionsdächer nicht, bzw. gemildert und gedrosselt in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Die Entwässerung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mittels eines Entwässerungskonzeptes geplant und abgestimmt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
--	--

Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr

Änderungsverfahren 59 E Holteyer Straße / Im Heimberge zum Gemeinsamen Flächennutzungsplan

Synopse der Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind keine schriftliche/n Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

März 2025