

GFNP-Änderung 68 E Norbertstraße / Beckmannsbusch (ehem. Polizeischule) (Vorentwurf)

Teil A: Begründung

1	Anlass und Erfordernis der Änderung	2
2	Planungsrechtliche Vorgaben	2
2.1	Vorgaben des Landesentwicklungsplans	2
2.2	Vorgaben des Regionalplans Ruhr	6
2.3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	8
2.4	Darstellungen / Festsetzungen des Landschaftsplanes/der Landschaftspläne	8
2.5	Bebauungsplanung	9
2.6	Sonstige informelle Planungen	10
2.6.1	Klimaschutz / Klimafolgenanpassungen	10
2.6.2	Essener Nachhaltigkeitsstrategie	11
2.6.3	Freiraumkonzept Metropole Ruhr	12
3	Gegenstand der Änderung	12
3.1	Geltungsbereich, Lage und Beschreibung des Änderungsbereiches	12
3.2	Änderung der zeichnerischen Darstellung	13
3.3	Bedarfsnachweis	13
3.4	Alternative Entwicklungsmöglichkeiten	14
4	Darstellung von (änderungsbezogenen) Gutachten oder Studien	14
4.1	Artenschutz	14
4.2	Verkehr	15
4.3	Immissionsschutz	15
4.4	Baugrund / Altlasten	16
4.5	Bergbau	16
4.6	Entwässerung	16
5	Sonstige Belange	16
5.1	Waldabstand / Waldausgleich	16
5.2	Verkehrsinfrastruktur	17
5.3	Technische Infrastruktur	18
5.4	Baudenkmäler	18
5.5	Bodendenkmalpflege	19
5.6	Bodenschutzklausel	19
5.7	Kampfmittel / Schutzanlagen	19
5.8	Klimaschutzklausel	20
5.9	Starkregen / Überflutungen	20
5.10	Vorsorgender Hochwasserschutz	20
5.11	Seveso III	20
5.12	Verbandsgrünflächen	21
6	Verfahrensablauf	21
6.1	Bisheriges Verfahren / Verfahrensschritte	21
6.2	Umgang mit den Stellungnahmen	21
6.3	Weiteres Verfahren	21
7	Flächenbilanz / Umweltmonitoring	22

Stand: Mai 2026

Teil A: Begründung

1 Anlass und Erfordernis der Änderung

Mit der Aufgabe der Polizeidienststelle an der Theodor-Althoff-Straße im Essener Stadtteil Bredeney im Jahr 2020, liegt das Gelände der ehemaligen Polizeischule brach. 2023 wurde das Areal durch eine Entwicklungsgesellschaft erworben, die als Vorhabenträgerin die Entwicklung eines neuen zentralen Stadtquartiers und die Integration des bislang insulär genutzten Standorts in das Stadtgefüge beabsichtigt. Entstehen soll ein urbanes, klimaresilientes und nachhaltiges Quartier mit einer großen Nutzungsvielfalt aus Wohnen, Gewerbe und kulturellen, sozialen und anderen öffentlichen Einrichtungen.

Der 9,6 ha große Änderungsbereich umfasst neben der erschließenden Norbertstraße maßgeblich das Gelände der ehemaligen Polizeischule, welches basierend auf Planungen aus den 1930er Jahren bebaut und im Anschluss für rund 90 Jahre als Ausbildungsstätte der Polizei genutzt wurde. Bestandteile der Gesamtanlage waren unter anderem Wohn-, Schulungs- und Verwaltungsgebäude, Werkstätten, Reiterstaffeln und ein Sanitätshaus sowie ergänzende Freiraumnutzungen. Da der bestehende Standort nicht mehr den aktuellen Anforderungen der Polizei entsprach, wurde die Polizeidienststelle aufgegeben.

Für die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes des parallellaufenden Bebauungsplans wurde im Dezember 2024 ein interdisziplinäres, städtebauliches Werkstattverfahren ausgeteilt. Aufgabe war die Erarbeitung eines städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwurfes, ergänzt durch technische Infrastruktur-, Energie- und Mobilitätskonzepte. Die Ergebnisse wurden im Juli 2025 im Rahmen des Abschlusskolloquiums durch eine Fachjury begleitet, bewertet und einstimmig ein Siegerentwurf empfohlen.

Im Gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP) der Städteregion Ruhr ist der Änderungsbereich derzeit als Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Um die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des Plangebietes zu schaffen, soll die Darstellung in Gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen geändert werden.

2 Planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Vorgaben des Landesentwicklungsplans

Der Landesentwicklungsplan NRW (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 keine Festlegungen. Nachrichtlich ist im zeichnerischen Teil des LEP der GFNP-Änderungsbereich dem Siedlungsraum zugewiesen.

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

4-2 Grundsatz Anpassung an den Klimawandel (Klimaanpassung)

„Bei der Entwicklung des Raumes sollen vorsorgend die zu erwartenden Klimaänderungen und deren Auswirkungen berücksichtigt werden. [...]“

Kernelemente der Gesamtstrategie Klimaanpassung der Stadt Essen sind die Klimanalyse 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 Klimanalyse 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.

Im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren werden zur Minderung potenziell negativer Umweltauswirkungen und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels vorsorglich Maßnahmen festgelegt, die zur Klimaanpassung gegenüber Hitze und Starkregenereignissen beitragen. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen, sowie ergänzende Maßnahmen zur Gebäudebegrünung werden im Bebauungsplan berücksichtigt und auf deren planerische Umsetzung geprüft. Dem Grundsatz wird daher 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. Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Geländes durch die alte Polizeischule mit ihren Verwaltungs- und Versorgungsgebäuden weist der Änderungsbereich eine bauliche Vorprägung auf. Aus Sicht der Stadtentwicklung ist daher eine Umnutzung der brachliegenden Fläche und der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen für eine gemischte und wohnbauliche Nutzung sinnvoll. Eine Inanspruchnahme von ökologisch bedeutsamen Freiraumflächen erfolgt hierbei nicht. Gleichzeitig versucht die Stadt dem hohen Bedarf an Wohnbauflächen gerecht zu werden (siehe auch Kap. 3.3 „Bedarfsnachweis“). Diesem Bedarf soll durch die vorliegende Planung in einem gut erschlossenen Standort südlich der Norbertstraße entsprochen werden. Durch die Nutzung vorhandener Infrastrukturen wird ein Beitrag zur flächensparenden Siedlungsentwicklung geleistet. Dem Ziel wird somit gefolgt.

6.1-3 Grundsatz: Leitbild „dezentrale Konzentration“

„Die Siedlungsstruktur soll dem Leitbild der „dezentralen Konzentration“ entsprechend weiterentwickelt werden. Dabei ist die zentralörtliche Gliederung zugrunde zu legen. [...]“

Die großräumige Siedlungsstruktur in Nordrhein-Westfalen ist auf kommunaler Ebene mit einer Konzentration auf kompakte Siedlungsbereiche zu verknüpfen. Die geplante Darstellung von Wohnbau- und Gemischten Bauflächen schließt an vorhandene Gewerbliche Bauflächen im Südwesten an und fügt sich in die heterogene Struktur des städtebaulichen Umfelds ein. Eine Inanspruchnahme neuer Flächen findet nicht statt.

Die Siedlungsentwicklung ist grundsätzlich auf tragfähige Ortsteile bzw. bestehende Infrastruktur („zentralörtlich bedeutsame Allgemeine Siedlungsbereiche“) ausgerichtet. Damit soll u. a. flächensparend die Voraussetzung für die Tragfähigkeit und Erreichbarkeit von Einrichtungen der Daseinsvorsorge geschaffen werden.

Der Änderungsbereich befindet sich in jeweils rund einem Kilometer Entfernung zu den Zentralen Versorgungsbereichen Alfredusbad (D-Zentrum) und Bredeney-Mitte (D-Zentrum). Die Zentralen Versorgungsbereiche zeichnen sich dabei durch ein breites Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge, eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs sowie eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz aus. Dem Grundsatz wird daher entsprochen.

6.1-5 Grundsatz: Leitbild „nachhaltige europäische Stadt“

„Die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der „nachhaltigen europäischen Stadt“ kompakt gestaltet werden und das jeweilige Zentrum stärken. Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche, geschlechtergerechte und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen. [...]“

Die europäische Stadt zeichnet sich durch eine kompakte Struktur, ein verträgliches Mit- und Nebeneinander verschiedener Nutzungen und eine klar definierte Grenze zwischen besiedeltem und unbesiedeltem Raum aus. Die bereits bauliche Vorprägung des Änderungsbereichs und die Möglichkeit der Anbindung an die vorhandenen Infrastrukturen bilden gute Voraussetzungen, um gemäß städtebaulichem Entwurf ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe, Wohnen und Freizeit zu schaffen, sodass ein städtebaulich durchmischtes Quartier im Sinne der europäischen Stadt entstehen kann. Diese kompakte Siedlungsstruktur bietet die Möglichkeit einer flächen-, verkehrs-, energie- und kostensparenden Quartiersentwicklung.

Die heute brachliegende Fläche verfügt derzeit über diverse Grün- und Freiraumstrukturen, die ebenfalls im städtebaulichen Entwurf berücksichtigt und erweitert wurden. Zum derzeitigen Bearbeitungsstand sind in dem durchmischten Quartier öffentlich nutzbare Grünflächen in Form eines Bürger- und eines Pocketparks mit einem öffentlichen Spielplatz vorgesehen. Der ruhende Verkehr soll konzentriert in Tiefgaragen und einem Quartiersparkhaus gesammelt werden, um eine möglichst hohe und verkehrsarme Aufenthaltsqualität zu schaffen. Dem Grundsatz 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 Wiedernutzbarmachung der bereits baulich vorgenutzten Fläche der ehemaligen Polizeischule. Durch die Planung wird die Fläche durch eine strukturelle und funktionale Neugliederung aufgewertet. 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 Klimaschutz / Klimafolgenanpassungen).

Laut Klimaanalyse der Stadt Essen (2022) ist der Änderungsbereich hauptsächlich dem Klimatotyp „Stadtklima“ zuzuordnen. Ergänzt wird er durch die Klimatotypen „Stadttrandklima“ im Süden des Plangebietes und „Klima innerstädtischer Grünflächen“ im Bereich der Grün- und Freiflächen.

Bezüglich der Belange des Stadtklimas und der Klimaanpassung ist die Umnutzung stark versiegelter Brachflächen grundsätzlich als positiv zu bewerten. Mit Umsetzung der Planung werden allerdings südliche und östliche Freibereiche des Änderungsbereichs für eine bauliche Entwicklung in Anspruch genommen, die eine teils hohe Kaltluftproduktionsrate aufweisen, Anteile an den angrenzenden Kaltluftvolumenstrom in Richtung Grugapark haben und somit stadtklimatisch relevant sind. Zur Berücksichtigung der mikroklimatischen Belange und der Ziele einer klimawandelangepassten Stadtentwicklung werden im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens Maßnahmen geprüft, die zu einer Minderung der klimatischen Auswirkungen führen. Unter Berücksichtigung dieser Minderungsmaßnahmen werden die klimatischen Auswirkungen im weiteren Bebauungsplanverfahren gutachterlich geprüft.

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 Starkregeneignissen beitragen. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen, insbesondere der Erhalt und die Entwicklung von positiv klimawirksamen Flächen, sowie die Aspekte der energieeffizienten und klimagerechten Siedlungsentwicklung, werden im parallelen Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und auf deren planerische Umsetzung geprüft. Dem genannten Grundsatz wird entsprochen.

6.1-8 Grundsatz: Wiedernutzung von Brachflächen

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

Die Planung dient der Entwicklung einer großen, seit rund sechs Jahren brachliegenden und intensiv vorgenutzten 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 Regionalplan Ruhr innerhalb 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 der Nähe der Versorgungszentren der drei Stadtteile Rüttenscheid, Bredeney und Haarzopf. Durch die Entwicklung des Quartiers zu einem urban durchmischten und belebten Arbeits- und Wohnstandort trägt die Änderung somit auch zur weiteren Stärkung der drei Versorgungszentren bei. 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.

Die Landesregierung NRW hat am 14. März 2025 beschlossen, den LEP NRW zu ändern (3. LEP-Änderung). Mit Bekanntmachung im Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen am 03.04.2025 kommt den im Planentwurf enthaltenen Zielen der Rechtscharakter von in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung zu, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind (vgl. § 2 Abs. 4 LPlG). Die in Aufstellung befindlichen Ziele der 3. Änderung des LEP NRW stehen der geplanten Änderung des GFNP ebenfalls nicht entgegen.

2.2 Vorgaben des Regionalplans Ruhr

Der Regionalplan Ruhr (RP 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 gem. § 4 Abs. 1 ROG im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Der Regionalplan Ruhr legt in seinem zeichnerischen Teil für den Änderungsbereich Allgemeinen Siedlungsbereich fest.

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

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 „Eigenentwicklungsortlagen“ gegliedert ist. [...]

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

1.1-3 Grundsatz 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.“

Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung verfolgt das Ziel, ökologische, ökonomische und soziale Aspekte miteinander zu vereinbaren. Im Mittelpunkt steht dabei die konsequente Innenentwicklung, also die Nutzung und Revitalisierung bereits vorhandener Flächen und Gebäude, um zusätzlichen Flächenverbrauch und zusätzliche Bodenversiegelung zu vermeiden. Eine kompakte Stadt ermöglicht kurze Wege, reduziert dadurch das Verkehrsaufkommen und beansprucht weniger Ressourcen.

Die Umgebung des Änderungsbereiches weist eine deutliche städtebauliche Vorprägung auf. Der Änderungsbereich umfasst die brachliegenden Gebäude und Flächen der ehemaligen Polizeischule Essen. Aus Sicht der ressourcensparenden Stadtentwicklung ist eine Nutzung der

Brachfläche sinnvoll, da ein neuer zentraler Stadtbaustein in Essen-Bredeney geschaffen wird und die Integration des bislang insulär genutzten Standorts in das Stadtgefüge erfolgen kann. Entstehen soll ein urbanes, klimaresilientes und nachhaltiges Quartier mit einer großen Nutzungsvielfalt aus Wohnen, Gewerbe und kulturellen, sozialen und anderen öffentlichen Einrichtungen. Mit der geplanten Änderung wird eine stark anthropogen vorgeprägte Brachfläche revitalisiert und keine zusätzlichen Bodenversiegelungen an anderer Stelle im Freiraum vorgenommen. Dem Grundsatz 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 Bedarfe 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 vorge nutzten Areals für eine unter anderem wohnbauliche Nutzung soll im Sinne einer flächensparenden Siedlungsentwicklung dem hohen Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Essen Rechnung getragen werden. Dem 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. [...]“

Die Planung sieht die Entwicklung eines urbanen, klimaresilienten und nachhaltigen Quartiers mit einer großen Nutzungsvielfalt vor. Die Schaffung eines neuen gemischten Quartiers, dass die Funktionen Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe und kulturellen, sozialen und anderen öffentlichen Einrichtungen miteinander vereint, entspricht somit dem oben genannten Ziel.

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 der Nähe der Versorgungszentren der drei Stadtteile Rüttenscheid, Bredeney und Haarzopf. Durch die Entwicklung zu einem urban durchmischten und belebten Arbeits- und Wohnstandort trägt das Plangebiet somit auch zur weiteren Stärkung der drei Versorgungszentren bei. Dem genannten Grundsatz wird entsprochen.

2.1-4 Grundsatz Ortsränder gestalten

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

Südlich und östlich an den Änderungsbereich grenzt Wald im Sinne des Gesetzes an. Um eine Anpassung des Gebietes an den angrenzenden Grünraum zu gewährleisten, nimmt die urbane Prägung des Quartiers stufenweise nach Süden hin ab, wodurch sich eine aufgelockerte und durchlässigere Baustruktur ergibt. Im südlichen Teil des Änderungsbereichs sind gemäß städtebaulicher Konzeption ausschließlich Wohnbebauung mittels Punkthäusern sowie verschiedene Grünstrukturen vorgesehen. Dem Grundsatz wird somit entsprochen.

4.2 Grundsatz Die Folgen des Klimawandels berücksichtigen (Klimaanpassung)

„Bei der räumlichen Entwicklung sollen im Rahmen der Bauleitplanung die Folgen des Klimawandels miteinbezogen werden, indem die Auswirkungen von Extremwetterereignissen wie Starkregen, Hitze und Trockenheit berücksichtigt werden.“

Die Klimaanalyse 2022 sowie das Integrierte Klimafolgenanpassungskonzept 2023 der Stadt Essen bilden das Fundament für Planungshinweise sowie Handlungsempfehlungen, die in der Stadtentwicklung zu berücksichtigen sind.

Der vorliegende städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplanverfahren wurde unter Berücksichtigung folgender Aspekte erarbeitet bzw. wird im weiteren Verfahren auf die geplante Umsetzung geprüft:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Reduzierung der Hitzebelastung u.a. durch Winddurchlässigkeit der baulichen Strukturen, multifunktionale Grün- und Freiflächen, den Erhalt von Baumstandorten
- Maßnahmen zum Umgang mit Extremniederschlägen (z.B. Freiflächen/Senken, die dem natürlichen Rückhalt und der natürlichen Versickerung von Niederschlägen zur Verfügung stehen oder Freihaltung von Fließwegen u.v.m.)

Es ist die Revitalisierung eines brachgefallenen Geländes vorgesehen, die den Schwerpunkt auf kurze Wege, heterogene, jedoch miteinander verträgliche Nutzungen sowie die Schaffung ausreichender Grün- und Aufenthaltsflächen vorsieht. Maßnahmen zur Gebäudebegrünung sind ergänzend vorgesehen. Dem Grundsatz wird somit entsprochen.

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

2.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

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 wird im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung durchgeführt. Wenn der RVR nicht innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist von einem Monat antwortet, kann gem. § 34 Abs. 2 LPIG davon ausgegangen werden, dass raumordnungsrechtliche Bedenken auf der Basis des aus den vorgelegten Unterlagen ersichtlichen Planungsstandes nicht erhoben werden.

2.4 Darstellungen / Festsetzungen des Landschaftsplanes/der Landschaftspläne

Der Landschaftsplan der Stadt Essen trifft keine Festsetzungen für den Änderungsbereich. Er grenzt jedoch direkt an das Landschaftsschutzgebiet 3.4.20 "Beckmannsbusch-Stocksiepen" des Landschaftsplans der Stadt Essen, die Biotopverbundfläche von besonderer Bedeutung VB-D-4507-027, die schutzwürdige Biotopfläche 4507-0076 „Wald am Borbecker Mühlenbach in Bredeney“ sowie an das Gebiet Nr. 20 „Beckmannsbusch-Stocksiepen“ der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Essen der Bezirksregierung

Düsseldorf an. Die jeweiligen Schutzzwecke und Entwicklungsziele sind bei der weiteren Planung zu beachten.

2.5 Bebauungsplanung

Für den Änderungsbereich besteht bislang keine verbindliche Bauleitplanung. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs wird parallel zum GFNP-Änderungsverfahren ein Bebauungsplan aufgestellt.

Der ca. neun Hektar große Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Gelände der ehemaligen Polizeischule in Essen-Bredeney.



Abbildung 1: Städtebauliches Konzept (Stand 04.02.2026), o. M.

Ziel des Bebauungsplanes ist eine eigenständige Quartiersentwicklung mit der Schaffung von funktionalen, zukunftsfähigen Gewerbestandorten sowie innerstädtischem Wohnraum für unterschiedliche Nachfragegruppen.

Unter Bezugnahme auf vorhandene Erschließungsstrukturen wird das Areal in vier städtebauliche Zonen gegliedert, die sich in Ost-West-Richtung ausbilden:

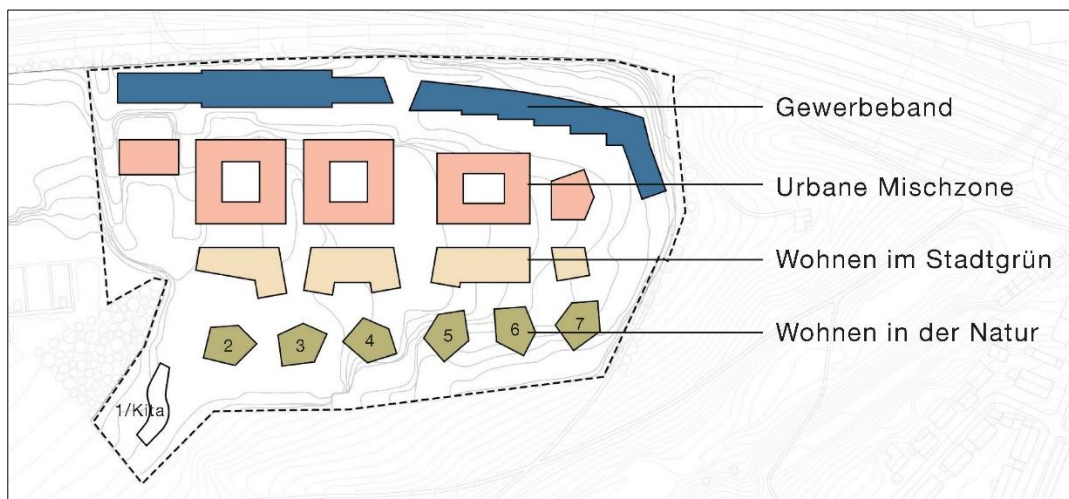


Abbildung 2: Städtebauliches Konzept / Schematische Darstellung, o. M.

Zone I (Gewerbeband): Das nördliche Gewerbeband soll für Gewerbe- und Büronutzungen vorgehalten werden.

Zone II (Urbane Mischzone): Südlich der Gewerbeerschließung schließen drei verdichtete Gebäudeblöcke an, in denen quartiersbelebende Nutzungen vorgesehen sind.

Zone III (Wohnen im Stadtgrün): Weiter in Richtung Süden lockert sich die Bebauungsstruktur durch kleinere Gebäuderiegel auf. Neben dem Wohnen sind hier auch damit verträgliche und das Wohnen sinnvoll ergänzende gemischte Nutzungen und Einrichtungen vorstellbar.

Zone IV (Wohnen in der Natur): Am südlichen Plangebietsrand sieht der städtebauliche Entwurf entlang der Wohnstraße sechs Punkthäuser vor, die von einer Grünzone umgeben sind.

Insgesamt sollen innerhalb des Gebietes ca. 800 – 900 Wohneinheiten geschaffen werden. Es ist ein angemessener Anteil der Wohnfläche im Geschosswohnungsbau als öffentlich geförderte Mietwohnungen vorgesehen.

Für die Fläche im südwestlichen hervortretenden Eckbereich des Plangebietes sieht die städtebauliche Planung derzeit noch zwei unterschiedliche Planungsvarianten A und B vor:

In Variante A ist eine bauliche Nutzung durch eine Kita mit einer nach Westen orientierten Außenspielfläche sowie den erforderlichen Erschließungsflächen vorgesehen. Variante B hingegen sieht die Nutzung der Fläche für den forstrechtlichen (und naturschutzrechtlichen) Ausgleich vor.

Der städtebauliche Entwurf wird durch Grün- und Aufenthaltsflächen ergänzt.

2.6 Sonstige informelle Planungen

2.6.1 Klimaschutz / 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 gesamstädtischen 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 fünf 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.

Bei der Entwicklung handelt es sich um die Schaffung eines neuen zentralen Stadtquartiers in Bredeney und die Integration eines intensiv vorgenutzten Standortes in insulärer Lage in das Stadtgefüge. Durch die Planung eines urbanen und klimaresilienten Quartiers mit einer großen Nutzungsvielfalt aus Wohnen, Gewerbe und kulturellen, sozialen und anderen öffentlichen Einrichtungen werden die Ziele einer nachhaltigen Stadtentwicklung berücksichtigt. Durchdachte Nutzungsmischungen fördern somit kurze Wege zwischen Wohnen, Arbeiten und Freizeit, was den Verkehr verringert und nachhaltige Mobilitätsformen wie den ÖPNV oder den Radverkehr stärkt.

Ziel ist es, ökologische, ökonomische und soziale Aspekte in Einklang zu bringen, wodurch sich das Quartier zu einem umweltfreundlichen, lebenswerten und resilienten Ort entwickeln kann.

2.6.3 Freiraumkonzept Metropole Ruhr

Das Freiraumkonzept des RVR ist ein Fachkonzept, welches 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 befindet sich außerhalb des Freiraumsystems des Netzplans des Freiraumkonzeptes Metropole Ruhr. Regional bedeutsame Vernetzungselemente oder Handlungsräume des Freiraumkonzeptes sind daher durch die Änderung nicht betroffen.

3 Gegenstand der Änderung

3.1 Geltungsbereich, Lage und Beschreibung des Änderungsbereiches

Der 9,6 ha große Änderungsbereich liegt im Süden des Essener Stadtgebietes, im Stadtbezirk IX, Stadtteil Bredeney. Er wird durch die Bundesautobahn BAB 52 im Norden, das öffentliche Waldgebiet Beckmannsbusch im Süden, die Straße Beckmannsbusch im Osten und eine Brachfläche sowie unterschiedliche gewerbliche Nutzungen im Westen begrenzt.

Die Fläche umfasst maßgeblich das Gelände der ehemaligen Polizeischule, welche sich aus Wohn-, Schulungs- und Verwaltungsgebäuden sowie Werkstätten, Reiterstaffeln und einem Sanitätshaus zusammensetzt. Darüber hinaus gab es Stellplatz- und Kfz-Aufbereitungsanlagen, eine Tennisanlage und einen Hubschrauberlandeplatz. Ebenso sind erhaltenswerte Gehölz- und Heckenstrukturen vorhanden.

Der Änderungsbereich beinhaltet ebenso die nördlich verlaufende Norbertstraße, die als Landesstraße (L176) klassifiziert ist und das Gelände der ehemaligen Polizeischule über die Straße Beckmannsbusch erschließt.

Das Gebiet ist durch große topographische Unterschiede geprägt. Der nördliche Grundstücksbereich entlang der Norbertstraße liegt rund 5,0 m oberhalb der Straße. In diesem Bereich verläuft das Gelände in Ost-West-Richtung weitestgehend eben. In Richtung Süden steigt das Gelände um rund 4,0 m bis 6,0 m an, bis es ab der südlichen Erschließungsstraße in Richtung Waldgebiet „Beckmannsbusch“ um rund 5,0 m bis 7,0 m wieder abfällt.

Der größte Höhenunterschied im Änderungsbereich ergibt sich von der Ecke Norbertstraße / Beckmannsbusch im Nordosten bis zum ehemaligen Sanitätsgebäude ganz im Südwesten von insgesamt bis zu ca. 18,0 m.

Das Gelände wurde in Teilen stark anthropogen überformt und wird durch unterschiedliche Plateauebenen bestimmt, die Freiraumnutzungen auf ebenem Gelände ermöglichten. Entlang der Norbertstraße als auch zum westlichen Gewerbegebiet und dem südlichen Waldgebiet sind starke Böschungen ausgebildet.

Der Änderungsbereich ist allseitig durch Gehölzbestände eingefasst. Zudem befindet sich im östlichen Grundstücksbereich eine große Grün-/Freifläche an dem ehemaligen Hubschrauberlandeplatz mit Gehölzbeständen in den nördlichen und westlichen Randbereichen. Im südlichen Grundstücksbereich an dem ehemaligen Parkhaus und den Tennisplätzen befinden sich vereinzelte Gehölzstreifen. Im westlichen Grundstücksbereich, westlich des noch vorhandenen Kammgebäudes, befinden sich ebenfalls zwei Grünflächen auf Plateauebenen mit randlichen Gehölzbeständen. Maßgeblich hervorzuheben ist der Baumbestand entlang der südlichen Grundstücksgrenze und auf dem westlichen ehemaligen Tennisplatz, bei dem es sich um Wald im Sinne des Gesetzes nach § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) und § 1 Landesforstgesetz (LFoG) handelt.

Das städtebauliche Umfeld ist durch eine heterogene Struktur gekennzeichnet. Im Norden des Änderungsbereichs verlaufen die Norbertstraße und die Bundesautobahn BAB 52 in Ost-West-Richtung, welche eine deutliche Zäsur zu weiter nördlich anschließenden Wohn-, Gewerbe- und Freizeitnutzungen bildet.

Nordwestlich der BAB 52 befindet sich eine Siedlungserweiterung aus den 1970er Jahren, bestehend aus Mehrfamilienhäusern in Zeilen- und Clustertypologie mit bis zu acht Geschossen. In nord-östlicher Richtung befinden sich jenseits der BAB 52 großflächige Gewerbe- und Freiraumstrukturen sowie die Messe Essen und der Grugapark.

Im Osten und Süden grenzt das Waldgebiet Beckmannsbusch mit dem Borbecker Mühlenbach an. Östlich und südlich des Grünzugs grenzen das Stadtteilzentrum von Bredeney sowie Wohnbebauung an, die maßgeblich durch kleinteilige Wohnstrukturen geprägt ist. Westlich des Änderungsbereichs liegen diverse Sondernutzungen, wie das Hotel Bredeney, eine Brachfläche des Universitätsklinikums sowie die ehemalige Galeria Hauptverwaltung und das neue Polizeipräsidium.

3.2 Änderung der zeichnerischen Darstellung

Der Änderungsbereich wird im GFNP als Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Darstellung soll künftig im nördlichen Teilbereich als Gemischte Bauflächen sowie Wohnbauflächen im südlichen Teilbereich 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 Bedarf an Wohnraum kann durch die vorhandenen Wohnbauflächen nicht gedeckt werden.

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

Tabelle 1: Bedarfsnachweis

In den 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 vorgenutzten Gelände der ehemaligen Polizeischule soll dem hohen Wohnbauflächenbedarf Rechnung getragen werden.

3.4 Alternative Entwicklungsmöglichkeiten

Der Änderungsbereich ist geprägt durch die Gebäude und Freiraumstrukturen der ehemaligen Polizeischule. Eine dem derzeitigen Stand der Technik entsprechende Nachnutzung der Bestandsgebäude ist aus statischen, brandschutztechnischen und energetischen Gründen nicht möglich.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit dem Fortbestand der derzeitigen Gebäudestrukturen mit den vorhandenen Versiegelungen zu rechnen.

Eine alternative Freiraumnutzung der Fläche erscheint ebenso nicht sinnvoll. Der komplette Rückbau der Bestandsgebäude und eine Wiederaufführung der Flächen der Natur geht nur mit hohen Kosten und einer geringen Wirtschaftlichkeit einher. Aufgrund dessen wird kein vorsorglicher Rückbau der Gebäude stattfinden, sondern die Flächen würden sich selbst überlassen sein. Ein Rückbau würde erst bei einer anderweitig geplanten Nutzung erfolgen.

Um eine Inanspruchnahme von Freiraum an anderer, funktionsfähiger Stelle zu vermeiden bzw. zu verringern, soll der bedarfsgerechten Versorgung mit Gewerbe- und Wohnbauflächen an dieser Stelle der Vorrang eingeräumt werden.

Darüber hinaus steht das Projekt im Einklang mit den übergeordneten städtebaulichen Zielen der Stadt Essen. Es entspricht im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden dem Ziel der Innenentwicklung und der Wiedernutzung von Brachflächen.

4 Darstellung von (änderungsbezogenen) Gutachten oder Studien

4.1 Artenschutz

Für die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft wurde im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahren eine Artenschutzvorprüfung (ASP I) erstellt (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „ehemalige Polizeischule/Norbertstraße“ in Essen, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan, 27.02.2026).

Im Rahmen der Vorprüfung wurde mithilfe von Auswertungen der Informationssysteme des LANUK und zweier Ortsbegehungen eine Abschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter

Arten und deren Betroffenheit vorgenommen. Nach Informationen des LANUK sind 34 planungsrelevante Arten für die berücksichtigten Lebensraumtypen gelistet. Aufgrund der im Realbestand vorkommenden Lebensraumstrukturen kann ein (Brut-) Vorkommen einiger der gelisteten Arten bereits im Vorfeld mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Während der Ortsbesichtigungen am 03. Dezember 2025 und 20. Januar 2026 konnte mit dem Mäusebussard an beiden Terminen eine planungsrelevante Art beobachtet werden. Ein Brutvorkommen im angrenzenden Wald ist wahrscheinlich. Aufgrund der Ausprägung der Strukturen innerhalb des Plangebiets, der Vielzahl an Spalten an den Gebäuden sowie der größeren Gehölz- und Grünstrukturen kann ein Vorkommen von sechs Fledermaus- und sieben Vogelarten nicht ausgeschlossen werden.

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens auszuschließen, ist eine vertiefende Untersuchung für die Artengruppe der Vögel und Fledermäuse erforderlich.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass auf Grundlage der Potentialabschätzung ein potentiell Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Untersuchungsgebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Es ist daher eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (ASP II) erforderlich.

Ergänzend wird zur Ermittlung und Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft und zur Feststellung des dadurch erforderlichen Umfangs des Ausgleichs sowie der forstrechtlichen Kompensation im weiteren Verlauf des Verfahrens eine naturschutzrechtliche und forstrechtliche Bilanzierung erarbeitet. Hierzu wird für das parallellaufende Bebauungsplanverfahren ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.

4.2 Verkehr

Durch die Entwicklung eines neuen zentralen Stadtquartiers werden neue Verkehre erzeugt, deren Auswirkungen gutachterlich zu betrachten und zu bewerten sind.

Das zu erwartende Verkehrsaufkommen sowie die verträgliche Abwicklung werden im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren untersucht. Hierzu wird eine verkehrstechnische Untersuchung beauftragt.

4.3 Immissionsschutz

Lärm

Die auf den Änderungsbereich maßgeblich einwirkende Lärmquellen sind die nördlich verlaufende Bundesautobahn BAB 52 sowie die innerhalb des Änderungsbereichs liegende Norbertstraße.

Eine erste Vorabschätzung zeigt auf, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Gebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts sowohl am Tag als auch in der Nacht bei freier Schallausbreitung in weiten Teilen flächendeckend im Änderungsbereich überschritten werden. Die für Wohnen als kritisch zu wertende Belastungsgrenze der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts und 70 dB(A) tags wird in einem Abstand von bis zu ca. 90 m (westlicher Grundstücksbereich) und bis zu ca. 130 m zur Autobahn (östlicher Grundstücksbereich) überschritten.

Um mögliche Auswirkungen der potentiell auf die geplante Nutzung einwirkenden Verkehrslärm- und Gewerbeimmissionen innerhalb und außerhalb des Änderungsbereichs abschließend beurteilen zu können, wird im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens ein Schallgutachten erstellt. Es werden weiterführende Handlungsempfehlungen für die städtebauliche Konzeption gegeben und bauliche sowie architektonische Maßnahmen festgelegt, um die jeweilige Lärmproblematik zu lösen.

4.4 Baugrund / Altlasten

Der Änderungsbereich ist derzeit überwiegend nicht im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen erfasst.

Lediglich der Bereich der ehemaligen Tankstelle wird nachrichtlich unter der Ordnungsnummer 1.958 und der Bereich eines Ölunfalls im Bereich der ehemaligen Kfz-Werkstatt unter der Katasternummer 26/4.01 im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen geführt.

Für den Änderungsbereich ist ein Bodenschadstoffgutachten zwingend erforderlich, welches die Bodenverhältnisse umfassend analysiert und ggf. notwendige Sanierungsmaßnahmen empfiehlt. Nach Vorliegen des Gutachtens finden die Ergebnisse Eingang in die vorliegende Begründung zur GFNP-Änderung und im Umweltbericht.

4.5 Bergbau

Die beiden auf dem Gelände ausbeißenden Flöze „Neuflöz“ und „Wasserbank“ wurden durch ein Fachbüro in 2018 mit Bohrungen erkundet und als unversehrt festgestellt. Bei den durchgeführten bergbaulichen Erkundungsmaßnahmen wurde festgestellt, dass kein oberflächennaher Bergbau auf dem Grundstück vorgenommen wurde und dass kein Tiefenbergbau in diesem Bereich bekannt ist. Aufgrund der Untersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass vom Bergbau bedingte Beeinträchtigungen der Standsicherheit nicht gegeben sind und daher keine weiteren Sicherheitsmaßnahmen erforderlich werden.

4.6 Entwässerung

Laut den Stadtwerken Essen ist für die Entwässerung ein Trennsystem vorzusehen. Aufgrund des angestrebten hohen Versiegelungsgrades und der noch unbekannten Untergrunddurchlässigkeiten wird von der Errichtung eines separaten Regenwasser- und Schmutzwasserkanalnetzes ausgegangen. Schmutzwasserkanäle können an das vorhandene Mischwassernetz in der Norbertstraße und dem Beckmannsbusch angebunden werden.

Zum derzeitigen Planungsstand soll das Niederschlagswasser zunächst mittels Retentionsflächen auf den Dächern und Grundstücken gespeichert und zurückgehalten werden, sodass es verzögert der geplanten Regenwasserkanalisation zufließt. Zugleich kann damit die Verdunstungsrate zur Verbesserung der Wasserbilanz erhöht werden.

Im Weiteren soll eine Niederschlagswassereinleitung in den Borbecker Mühlenbach erfolgen. Die Einleitungsstelle soll möglichst nah am Gewässerdurchlass Norbertstraße liegen. Wie eine Einleitung im Detail erfolgen kann, wird im weiteren Bebauungsplanverfahren mit der Unteren Wasserbehörde und der Gewässerunterhalterin abgestimmt.

Maßnahmen zur Rückhaltung und Speicherung von Niederschlagswasser sowie die gesamte Entwässerung werden im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren mittels eines Entwässerungskonzeptes geplant und abgestimmt. Ebenso wird ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100 geführt. Nach Vorliegen finden die Ergebnisse Eingang in den Begründungstext und den Umweltbericht.

5 Sonstige Belange

5.1 Waldabstand / Waldausgleich

Waldabstand

Im südlichen und östlichen Teil des Änderungsbereiches besteht nach Aussage des Regionalforstamtes Wald i. S. d. Gesetzes. Dieser erstreckt sich in Richtung Süden bis in das öffentliche Waldgebiet „Beckmannsbusch“. Auch im westlichen Randbereich befindet sich eine mit Bäumen bestandene Teilfläche, die durch die Regionalforstbehörde als Wald i. S. d. Gesetzes beurteilt wurde. Außerhalb des Änderungsbereiches grenzt westlich weiterer Baumbestand an, der nach Einschätzung des Regionalforstamtes keinen Wald i. S. d. Gesetzes darstellt.

Der im Sinne der Gefahrenabwehr empfohlene Sicherheitsabstand von Gebäuden, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, zu den angrenzenden Waldbereichen von 30 m wird mit der der Änderung zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeption durch die geplanten Gebäude teilweise unterschritten. Da es in NRW keine gesetzliche Normierung zu erforderlichen Waldabständen gibt, obliegen Abweichungen der kommunalen Planungshoheit.

Im Hinblick auf den Waldbestand sind erforderliche Maßnahmen auch unter Berücksichtigung der Topographie im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens konkret abzustimmen. Die Unterschreitung des Waldabstandes wird zugunsten der städtebaulichen Planung, auch im Hinblick auf die dringend notwendige Wohnraumbeschaffung, seitens des Waldeigentümers unter Abwägung aller Belange mitgetragen.

Für die hervortretende Grundstücksfläche im südwestlichen Teil des Änderungsbereichs liegen derzeit zwei Planungsvarianten vor. Die mit der Planungsvariante A vorgesehene Kita wird dreiseitig von Wald umgeben. Unter der Annahme, dass die Grundstücksgrenze die für den Waldabstand maßgebliche Linie darstellt, unterschreitet das Gebäude den Abstand von 30 m zur Waldgrenze um max. rund 15,0 m. Auch hier sind weitere Maßnahmen für Pflege oder Waldrandausbildung zu bedenken und im Weiteren zu konkretisieren. Bei der Entscheidung zwischen den Planungsvarianten A und B sind die Belange des Waldes im weiteren Verfahren dezidiert zu prüfen.

Inanspruchnahme von Wald/Waldausgleich

Hinsichtlich der Inanspruchnahme von Wald i. S. d. Gesetzes nach § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG) und § 1 Landesforstgesetz (LFoG) innerhalb des Änderungsbereichs erfolgen aktuell weitere Flächenprüfungen und Bewertungen durch die Forstbehörde und die UNB. Eine Inanspruchnahme ist grundsätzlich durch eine Ersatzaufforstung entsprechend zu kompensieren. Bei der Variante B im südwestlichen Teil des Änderungsbereichs würde der notwendige Waldausgleich unmittelbar vor Ort kompensiert werden können.

Die Belange des Waldes – hier die Inanspruchnahme von Wald - werden im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren mittels eines Landespflegerischen Fachbeitrags weiter berücksichtigt, konkretisiert und im laufenden Verfahren in der vorliegenden Begründung und dem Umweltbericht ergänzt.

5.2 Verkehrsinfrastruktur

Der Änderungsbereich umfasst die nördlich verlaufende Norbertstraße, die im Westen über die Theodor-Althoff-Straße angebunden ist und die das Grundstück der ehemaligen Polizeischule über die Straße Beckmannsbusch erschließt. Die Norbertstraße ist als Landesstraße (L176) klassifiziert und ist mit zwei Fahrspuren als Einrichtungsverkehr in Fahrtrichtung Osten ausgebaut.

Nördlich der Norbertstraße verläuft die Bundesautobahn BAB 52, die eine Anbindung an den überörtlichen Verkehr gewährleistet. Die nächste Anschlussstelle Essen-Rüttenscheid liegt unmittelbar nördlich des Änderungsbereichs mit Ausfahrt auf die Norbertstraße. Die Auffahrt in Richtung Düsseldorf befindet sich nördlich der Autobahn und ist über die östliche Unterführung der Autobahn und über eine Wendeanlage in rund 1,2 km Entfernung zu erreichen. Die Auffahrt in Richtung Essen befindet sich in östlicher Fortführung der Norbertstraße in rund 700 m Entfernung. Über die Bundesstraße B224 ist auch die Essener Innenstadt gut zu erreichen.

Der ÖPNV-Anschluss des Änderungsbereichs erfolgt über die Endhaltestellen der Stadtbahnlinien U11 (Messe West-Süd / Gruga) und U17 (Margarethenhöhe), welche in ca. 10 respektive ca. 20 Gehminuten fußläufig zu erreichen sind.

Die Bushaltestelle „Essen Polizeischule“ (Buslinie 142) in Fahrtrichtung Osten befindet sich an der Norbertstraße innerhalb des Änderungsbereiches. Die Bushaltestelle „Sommerburgstraße“ (Buslinie 169) befindet sich in ca. 400 m Entfernung westlich des Plangebietes an der Theodor-Althoff-Straße. Beide Haltestellen sind fußläufig erreichbar und gewährleisten einen Anschluss an die Stadtbahnlinien U11 und U17, den südwestlich gelegenen Stadtteil Kettwig,

den östlich gelegenen Stadtteil Rellinghausen sowie nach Velbert. Durch die räumlichen Zäsuren des Grünzuges und der Bundesautobahn BAB 52 ist die Erreichbarkeit anderer Haltestellen eingeschränkt.

Die Norbertstraße ist Teil des Hauptroutennetzes des Essener Radverkehrsnetzes. Die Sommerburgstraße und Theodor-Althoff-Straße im Westen sowie der Beckmannsbusch im Süden und Osten des Plangebietes sind Teil des Ergänzungsnetzes. Dadurch ist für den Radverkehr Anschluss an die Stadtteile Rüttenscheid und Margarethenhöhe gewährleistet.

5.3 Technische Infrastruktur

Höchstspannungsfreileitungen

Der Abstand zur nächst gelegenen Höchstspannungsfreileitung beträgt rund 3700 m in westliche Richtung auf Mülheimer Stadtgebiet. Der nach dem Grundsatz 8.2-3 des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen einzuhaltende Mindestabstand von 400 m wird daher nicht unterschritten.

5.4 Baudenkmäler

Der Komplex der ehemaligen Landespolizeischule steht derzeit unter Denkmalschutz (Ifd. Nr. 193 der Denkmalliste). Er wurde von 1932 bis 1934 als Kammbausystem errichtet und besteht aus einem Haupttrakt mit fünf anschließenden Blöcken. Zum denkmalgeschützten Teil gehören zudem das Sanitätsgebäude sowie Garagen- und Werkstattgebäude (Abb. 3, gelbe Markierung). Der Gebäudekomplex der Landespolizeischule wurde am 12.08.1986 als Baudenkmal eingetragen. Mit Eintragungsverfügung vom 08.08.2011 wurde der Schutzzumfang um die denkmalwerten Außenanlagen fortgeschrieben.

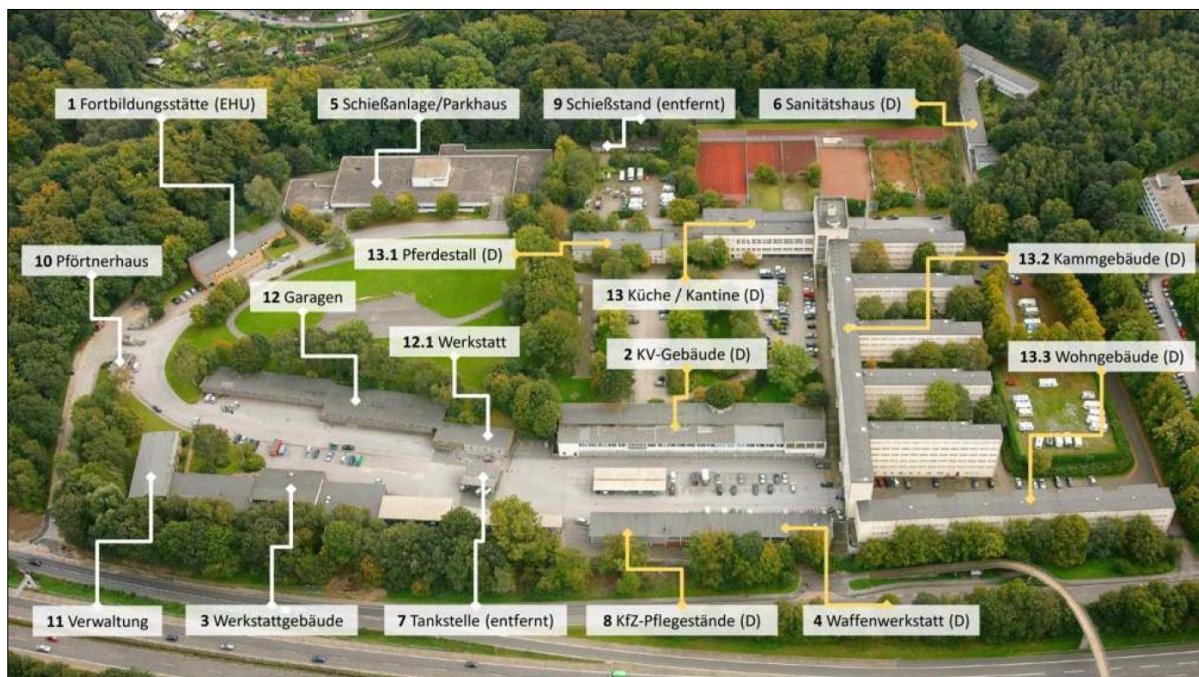


Abbildung 3: Vornutzung des Gebäudebestandes (©KRUSE)
Blickrichtung: Süden / Gelbe Markierung: Baudenkmäler

Insbesondere aufgrund von heutigen bautechnischen Anforderungen und Anforderungen der Statik und des Brandschutzes konnte eine Nachnutzung für das Hauptgebäude der Landespolizeischule nicht gewährleistet werden. Mit der nicht möglichen Nutzung des Hauptgebäudes entfällt der Kernbestandteil der Landespolizeischule, woraus sich ergibt, dass das gesamte Baudenkmal nicht mehr sinnvoll zu halten ist.

Vor diesem Hintergrund wurde einem Abriss des Gebäudes von Seiten der Unteren Denkmalbehörde (UDB) der Stadt Essen zugestimmt und im Juni 2025 eine denkmalrechtliche Erlaubnis zur Beseitigung des Baudenkmals gemäß § 9 Abs. 1 DSchG NRW erteilt. Aus dem Abriss

des Gebäudes resultieren gleichzeitig die Aufhebung des Denkmalschutzes für die Restanlagen, deren Wert sich aus dem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude ergibt, und die Austragung aus der Denkmalliste.

5.5 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.

5.6 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 stark anthropogen überformten Fläche. Um dafür Sorge zu tragen, dass an anderen Stellen auf Essener Stadtgebiet schützenswerter Grund und Boden erhalten bleibt, werden die brachliegenden Gebäude und Flächen der ehemaligen Polizeischule durch die Entwicklung eines vollständig neuen Quartiers überplant.

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.

5.7 Kampfmittel / Schutzanlagen

Für den Änderungsbereich liegt eine Luftbildauswertung durch den staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf aus dem Jahr 2016 vor. Demnach wurde ein Kampfmittelverdachtspunkt 2018 untersucht und eine Sprengbombe geborgen.

Im Jahr 2023 hat der KBD neue Erkenntnisse erlangt. Aus diesen hat sich ein weiterer Kampfmittelverdachtspunkt an der östlichen Grundstücksgrenze ergeben. Der KBD empfiehlt daher eine Überprüfung des Plangebietes sowie der konkreten Verdachte.

Da nicht auszuschließen ist, dass noch weitere Kampfmittel im Boden vorhanden sind, sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Die Ausführungen bzw. Empfehlungen des KBD sind gem. § 14 Abs. 1 Ordnungsbehördengesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (OBG NRW) zwingend zu beachten und umzusetzen. Weiterführende entsprechende Hinweise sind im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Im südwestlichen Randbereich des Änderungsbereichs ist das Mundloch eines Luftschutzstollens mit südwestlich verlaufenden Luftschutzstollen verzeichnet. Dies bestätigt auch ein Lageplan der Stadt Essen, zur Verfügung gestellt durch das Amt für Straßen und Verkehr, der aufzeigt, dass Teile dieser Stollenanlage im Plangebiet liegen.

Die Stollenanlage wurde 1989 verfüllt. Die Verfüllung der Stollen erfolgte wahrscheinlich drucklos, daher - und wegen des Schwindens der verwendeten Suspension - ist nicht auszuschließen, dass kleinere Hohlräume noch vorhanden sind.

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 Grünvernetzungen) 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 / Überflutungen

Hinweise auf Gefährdungen durch Überschwemmungen durch Starkregenereignisse oder andere Wassereinflüsse im Änderungsbereich sind derzeit nicht bekannt.

Punktuell kann es gemäß der Starkregenkarte Essen bei einem 100-jährigen Starkregenereignis auf der Platzfläche östlich des Kammgebäudes, auf den Tennisplätzen sowie entlang der Norbertstraße mit Tiefen von 5 bis < 25 cm zu vereinzelten potenziellen Einstaubereichen kommen. Im Gartenbereich des Sanitätshauses sowie an einigen bergseitigen Gebäudekanten können zudem kleinflächig Einstautiefen von über 25 cm entstehen.

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 fünf Kilometer 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 wird derzeit eingeleitet. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird vorgezogen. Die Beschlussfassung des Aufstellungsbeschlusses wird im Nachgang durchgeführt.

6.2 Umgang mit den Stellungnahmen

Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange liegen zum gegenwärtigen Verfahrensstand noch nicht vor.

6.3 Weiteres Verfahren

Auf der Basis der frühzeitigen Beteiligung wird der Entwurf zur Änderung des GFNP erarbeitet. Dieser wird Grundlage des Beschlusses zur Beteiligung und der anschließenden förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung/Veröffentlichung im Internet sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange selbst sein. Bei wesentlichen Änderungen des Planentwurfs nach der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung ist gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut zu beteiligen. Mit dem gleichlautenden Feststellungsbeschluss der Räte aller an der Planungsgemeinschaft beteiligten Städte wird das GFNP- Änderungsverfahren beendet. Es ist eine Genehmigung der Änderung 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)
Gewerbliche Bauflächen	9,6	Gewerbliche Bauflächen	0
Wohnbauflächen	0	Wohnbauflächen	3,9
Gemischte Bauflächen	0	Gemischte Bauflächen	5,7
Summe	9,6	Summe	9,6

Nach § 4c 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 Monitoring des GFNP begann gemäß genehmigter Fassung erstmalig sechs Jahre nach Rechtswirksamkeit des Planes, d. h. 2016 und wurde im August 2017 fertiggestellt. 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)