GFNP-Änderung 59 E Holteyer Straße / Im Heimberge

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 10
2.6.1 Klimaschutz und Klimafolgenanpassungen 10
2.6.2 Essener Nachhaltigkeitsstrategie 10
2.6.3 Freiraumkonzept Metropole Ruhr 11

3 Gegenstand der Änderung 11

3.1 Geltungsbereich, Lage und Beschreibung des Änderungsbereiches 11
3.2 Änderung der zeichnerischen Darstellung 12
3.3 Bedarfsnachweis 12
3.4 Alternative Entwicklungsmöglichkeiten 13

4 Darstellung von (änderungsbezogenen) Gutachten oder Studien 13

4.1 Immissionsschutz 13
4.2 Niederschlagsentwässerung 14
4.3 Verkehr 14
4.4 Artenschutz / Landschaftspflegerischer Fachbeitrag 14
4.5 Bergbau 15

5 Sonstige Belange 16

5.1 Verkehrsinfrastruktur 16
5.2 Technische Infrastruktur 16
5.3 Baudenkmäler 16
5.4 Bodendenkmalpflege 16
5.5 Bodenschutzklausel 17
5.6 Altlasten 17
5.7 Kampfmittel 17
5.8 Klimaschutzklausel 17
5.9 Starkregen und Überflutungen 18
5.10 Vorsorgender Hochwasserschutz 18
5.11 Seveso III 18
5.12 Verbandsgrünflächen 18

6 Verfahrensablauf 18

6.1 Verfahren 18
6.2 Umgang mit den Stellungnahmen 19

7 Flächenbilanz / Umweltmonitoring 19

Stand: Januar 2026

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 dem Vermerk „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 der GFNP-Änderungsbereich als Freiraum, unmittelbar an den Siedlungsraum angrenzend, dargestellt.

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 Klimatoptypen „Stadtrandklima“ (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 Klimatoptyp „Vorstadtklima“ bzw. Stadtrandklima“ 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 Starkregenereignissen 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 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 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.

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 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 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.“

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 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 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 ergebenen 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 innere entwässerungstechnische Erschließung (geplantes Trennsystem) über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Holteyer Straße erfolgen. Lediglich die fünf an der Straße Im Heimberge geplanten Häuser sollen das anfallende Schmutzwasser über Hausanschlüsse in den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal in der Straße Im Heimberge einleiten. 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 (LPlG) u.a. den § 34 LPlG 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 LPlG 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.

2.4 Darstellungen/Festsetzungen des Landschaftsplanes/der Landschaftspläne

Der Landschaftsplan der Stadt Essen sowie die Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Bereich der Stadt Essen der Bezirksregierung Düsseldorf treffen keine Darstellungen / Festsetzungen für den Änderungsbereich.

2.5 Bebauungsplanung

Für den Änderungsbereich besteht bislang keine verbindliche Bauleitplanung.

Bei der Fläche handelt es sich zum größten Teil um eine ehemalige Tennisplatzanlage. Im nördlichen Grundstücksbereich befinden sich noch sechs umzäunte Sandplätze. Das ehemals zentral auf dem Grundstück gelegene Vereinsheim wurde bereits zurückgebaut, die gepflasterte Zuwegung ist noch vorhanden. Auf den westlichen und südlichen Randbereich hat sich zwischen vereinzelten Bäumen in den letzten Jahren weitläufige Ruderalvegetation ausgebreitet. Historische Luftbilder belegen, dass dort ehemals Forstpflanzen stockten. Gemäß Stellungnahme der Forstbehörde Wald und Holz NRW gilt der sich überwiegend als Kahl- bzw. Freifläche darstellende Bereich weiterhin als Wald und die Überplanung des entsprechenden Teilbereichs ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als Waldumwandlung zu bewerten.

Das Plangebiet liegt in Siedlungsrandlage und wird dreiseitig von Wohnbebauung eingefasst. Die bauliche Struktur im Umfeld des Plangebietes wird südlich von zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern und östlich von eingeschossigen Einfamilienhäusern mit großzügigen Gartengrundstücken geprägt. Nördlich schließt eine Waldparzelle an, weiter nördlich und östlich befinden sich Ackerflächen.

Der Planungsbereich soll zu einem Wohnstandort mit einer Ein- und Mehrfamilienhausbebauung entwickelt werden. Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden verschiedene Entwürfe diskutiert, von denen nachstehende Variante weiterverfolgt wird:



Abb. 1: Variante 1 (ca. 50-55 WE)

Folgende Ziele werden mit der Planung verfolgt:

- Entwicklung einer heute brachliegenden Fläche in integrierter Lage des Stadtteils Burgaltendorf,
- 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 600 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 umgebenden 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 dem Vermerk „Wasserschutzgebiet (Zone I-IIIB) in Planung“ dargestellt.

Die Darstellung soll künftig in Wohnbaufläche mit dem Vermerk „Wasserschutzgebiet (Zone I-IIIB) 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 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 LPlG (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
Planungsgemeinschaft	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 vorgenutzten 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 vorgenutzten 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

<u>Lärm</u>

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 gemäß Gutachten 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 innere entwässerungstechnische Erschließung (geplantes Trennsystem) über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Holteyer Straße erfolgen. Lediglich die fünf an der Straße Im Heimberge geplanten Häuser sollen das anfallende Schmutzwasser über Hausanschlüsse in den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal in der Straße Im Heimberge einleiten. 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. Ergänzend dazu wird ab Frühjahr 2026 eine Brutvogelerfassung und eine Artenschutzprüfung (ASP II) erstellt.

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 im Verhältnis 1:2,3 zu kompensieren. Die Fläche für den waldrechtlichen 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 wurde nachgekommen. Im Zeitraum von Ende März bis Anfang Mai 2025 wurden bergbauliche Erkundungsmaßnahmen durchgeführt, in denen sich keine Hinweise auf bergbauliche Aktivitäten innerhalb der Flöze, die in den einwirkungsrelevanten Tiefenbereich hineinreichen, ergaben. Die Ausführung einer nachgeschalteten bergbaulichen Sicherungsmaßnahme war somit nicht erforderlich. Mit negativen Einwirkungen aus tagesnahem Steinkohlenbergbau ist auf Grundlage der Ergebnisse der ausgeführten Erkundungsmaßnahme im gegenständlichen Bereich nicht zu rechnen. Die baupraktisch dauerhafte Standsicherheit im Bearbeitungsbereich ist somit gegeben.

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

<u>Höchstspannungsfreileitungen</u>

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 sach-

gemäßen 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 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 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 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für das vorgelegte Änderungsverfahren des GFNP wurde von den zuständigen politischen Gremien der Planungsgemeinschaft zwischen dem 27.08.2024 und dem 24.09.2024 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit sowie das Scoping fanden vom 06.11.2024 bis 06.12.2024 statt. Die förmliche Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 bzw. 4 Abs. 2 BauGB wurde

zwischen dem 14.05.2025 und dem 02.09.2025 durch die zuständigen politischen Gremien der Planungsgemeinschaft beschlossen. Die anschließende förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung/Veröffentlichung im Internet sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fanden vom 20.10.2025 bis 20.11.2025 statt.

Das landesplanerische Anpassungsverfahren gemäß § 34 Abs. 1 zu Beginn des Planverfahrens ist erfolgt. Es haben sich keine landesplanerischen Bedenken ergeben.

Mit dem gleichlautenden Feststellungsbeschluss der Räte aller an der Planungsgemeinschaft beteiligten Städte 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.

6.2 Umgang mit den Stellungnahmen

Im Rahmen des Verfahrens 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.

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 gesamträumlichen 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 Raumbeobachtung 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 "gesamträumliche 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)