Zusammenfassende Erklärung

gem. § 6a Abs. 1 BauGB

GFNP-Änderung 59 E Holteyer Straße / Im Heimberge

(Planfassung von Januar 2026)

1 Rechtsgrundlage 2

2 Anlass und Erfordernis der GFNP-Änderung 2

3 Verfahrensablauf 3

3.1 Verfahren 3
3.2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie deren Berücksichtigung 3

4 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Planungsalternativen 3

4.1 Umweltbelange 3
4.2 Alternativenprüfung 4

5 Flächenbilanz / Umweltmonitoring 5

1 Rechtsgrundlage

Gemäß § 6a BauGB ist der Änderung des Gemeinsamen Flächennutzungsplanes (GFNP) eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen die nach abschließender Beschlussfassung, Genehmigung und Bekanntgabe des Planwerks zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten ist.

Danach sind in der Zusammenfassenden Erklärung folgende Inhalte zu behandeln:

- wie Umwelterwägungen in den Plan einbezogen wurden bzw. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und des Umweltberichts,
- wie die Stellungnahmen und Einwendungen bzw. die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden,
- aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde,
- welche Überwachungsmaßnahmen der Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring) vorgesehen sind.

2 Anlass und Erfordernis der GFNP-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.

3 Verfahrensablauf

3.1 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.

3.2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie deren Berücksichtigung

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.

4 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Planungsalternativen

4.1 Umweltbelange

Die Umweltprüfung wird zur Abschätzung der Umweltfolgen des GFNP-Änderungsverfahrens durchgeführt. Im Rahmen der Umweltprüfung sind insbesondere die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die die Durchführung der Planung auf die Umwelt hat, zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Unter Einbeziehung der zuständigen Fachdienststellen, der beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde von der Planungsgemeinschaft der Umweltbericht erarbeitet. Dieser ist Bestandteil der Begründung zum GFNP und lag allen abwägenden Entscheidungen zugrunde. Er enthält insbesondere Aussagen zu

- den Prüfmethoden und Bewertungskriterien,
- der Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes,
- der voraussichtlichen Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung des Planes,
- den voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung, Kulturgüter und sonstige Sachgüter / Kulturelles Erbe),
- den Sonderprüfungen: Natura 2000 / FFH, Risiken / Auswirkungen im Fall schwerer Unfälle oder Katastrophen (Seveso III-Richtlinie, Leitungstrassen gem. Rohrfernleitungsverordnung, Hochwassergefährdung, Erdbebengebiet),
- Wechselwirkungen und kumulative Auswirkungen,
- den Verringerungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

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

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

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

4.2 Alternativenprüfung

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wurden die in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten im Umweltbericht dargelegt. Dabei beschränkt sich die Auswahl auf sinnvolle und gangbare Alternativen, die sich unter Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer, sozialer und technischer Aspekte sowie unter Beachtung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes und des Gebotes der Vernunft anbieten.

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

5 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

Die Änderungen der Flächenbilanzen des Gesamtplanes im Zusammenhang mit den laufenden Änderungsverfahren werden im Rahmen des Monitorings fortgeschrieben.

Das Monitoringkonzept für den GFNP ist so aufgebaut, dass mit Hilfe von unterschiedlichen Bausteinen die gesamträumlichen Auswirkungen der Planung erfasst werden können:

- der erste Baustein umfasst die Ermittlung und Bewertung der steuerungsrelevanten Daten und Indikatoren (z. B. Änderung der Flächengröße bei Schutzgebieten, Änderung des Verhältnisses Siedlungs- u. Verkehrsflächen zu Freiflächen der Realnutzung)

- der zweite Baustein nutzt die Abschichtung von Informationen über potenzielle Umweltauswirkungen aus nachgeordneten Planverfahren

- der dritte Baustein umfasst die Nutzung der Informationspflicht der Behörden, die Gemeinde über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu unterrichten.

Bei der Durchführung des Monitorings wird im Einzelfall überprüft, ob einzelne 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. Zur Auswertung der ermittelten Daten werden über die aufgeführten umweltrelevanten Daten hinaus die Ergebnisse der Raumbeobachtung herangezogen. Bei Bedarf wird innerhalb der Planungsgemeinschaft eine Monitoringkonferenz durchgeführt, um zu ermitteln, welche Relevanz die festgestellten Umweltauswirkungen für den GFNP haben.

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