

Bebauungsplan Nr. 2/25 „Arenbergstraße/Hattramsfeld“

Stadtbezirk: V
Stadtteil: Karnap

Begründung*

vom: 03.04.2025

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

*Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



Inhalt:

I.	Räumlicher Geltungsbereich	4
II.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	5
1.	Anlass der Planung	5
2.	Entwicklungsziele	11
III.	Planungsrechtliche Situation	12
1.	Landesentwicklungsplan (LEP NRW)	12
2.	Regionalplan Ruhr	12
3.	Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP)	12
4.	Bebauungspläne	12
IV.	Bestandsbeschreibung	13
1.	Städtebauliche Situation	13
2.	Denkmalschutz	14
3.	Verkehr	14
4.	Technische Infrastruktur	14
4.1.	Versorgung	14
4.2.	Entwässerung	14
5.	Soziale Infrastruktur	14
6.	Boden	14
7.	Wasser	15
7.1.	Grundwasser	15
7.2.	Oberflächengewässer	15
7.3.	Starkregen und Überschwemmungen	16
8.	Klima	16
9.	Lufthygiene	16
10.	Bergbau	17
11.	Altlasten	17
12.	Immissionen	17
V.	Städtebauliches Konzept	18

1.	Entwurfsbeschreibung der Varianten	18
2.	Klima und Energie	22
VI.	Städtebauliche Kenndaten	24
VII.	Auswirkungen der Planung	25
VIII.	Kosten und Finanzierung	26

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 9,9 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk V, Stadtteil Karnap und wird maßgeblich begrenzt

- im Norden durch die Boyer Straße,
- im Osten durch teilweise den Boshamerweg, die Hattramstraße, die Wohnbebauung westlich der Hattramstraße, die Hasebrinkstraße und die Wohnbebauung westlich der Hasebrinkstraße,
- im Süden durch die Wohnbebauung nördlich der Arenbergstraße und
- im Westen durch die Ruhrglasstraße und die Gewerbegebiete Carnaperhof.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist in der Abbildung 1 dargestellt.

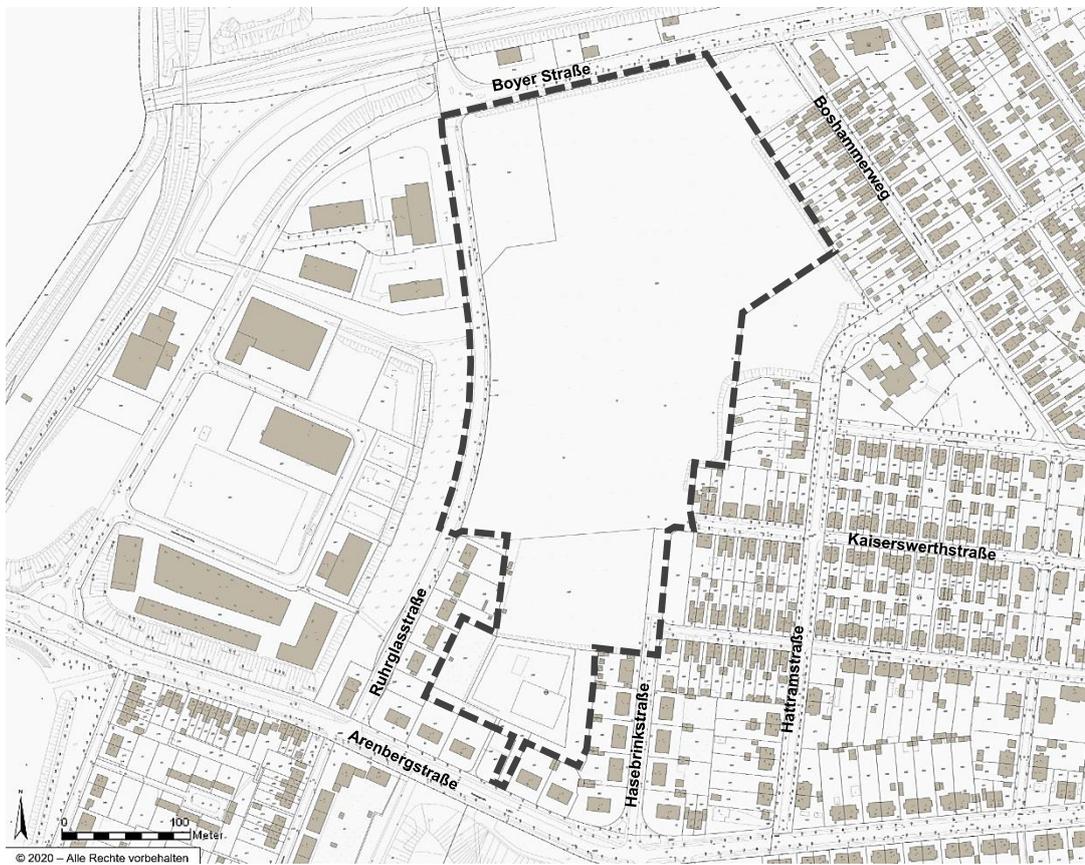


Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebietes (© Stadtgrundkarte - Stadt Essen)

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Bei den Flächen im Geltungsbereich des Plangebietes handelt es sich im südlichen Bereich um einen ehemaligen Bolz- und Spielplatz, der langjährig brach liegt sowie nördlich daran angrenzend um das sogenannte Schlammfeld Hattramstraße, eine mit Altlasten belastete Freifläche. Aufgrund der Verfügbarkeit eines Eigentümers über das Gesamtareal besteht nun die Möglichkeit, sowohl die Altlastenfläche zu sanieren als auch eine Wohnbaufläche im südlichen Planbereich zu entwickeln.

Die Grundstücksentwicklung im Sinne einer wünschens- und erstrebenswerten Innenentwicklung kann als ein Beitrag zum Erhalt und zur Stärkung der vorhandenen technischen, sozialen Infrastrukturen und sonstigen Dienstleistungen des Nahversorgungszentrums Karnap gesehen werden und stellt somit – insbesondere durch die Bündelung der Ressourcen im Bodenmanagement im Rahmen der Altlastensanierung – eine wirtschaftlich sinnvolle und städtebaulich verträgliche Folgenutzung für den Standort dar. Diese Folgenutzung kann sich gut in das gewachsene Umfeld einfügen, das ebenfalls vornehmlich von Wohnnutzungen geprägt wird.

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt Essen, die im Rahmen der Bauleitplanung dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung trägt.

Die Grundstücksentwicklung erfolgt durch den Grundstückseigentümer.

Zur baulichen Entwicklung des Plangebietes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Aufstellung erfolgt im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Wohnungsbedarf 2030 (InWIS)

Die Grundlage für die Ermittlung des Bedarfs der zukünftigen Wohnungsnachfrage bis zum Jahr 2030 bildet die Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2025+ des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalplanung (InWIS) aus Bochum mit Stand vom Januar 2018 (InWIS-Studie).

Um den aktuellen Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten und den veränderten Rahmenbedingungen zum Wohnungsbedarf auch künftig auf gesicherter Grundlage konkret Rechnung tragen zu können, hat die Stadt die Erarbeitung eines neuen Gutachtens zur Ermittlung des künftigen Wohnbedarfs mit dem Zielhorizont 2035 an die Gesellschaft ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH, Hamburg beauftragt. Die aktualisierte Nachfrageanalyse ist für das Jahr 2025 geplant, die wesentlichen Ergebnisse, auch im Hinblick auf die bisherigen nachstehenden Zahlen, sind künftig zu berücksichtigen. Der aktuelle Wohnungsmarktbericht der Stadt Essen (siehe nachstehend) bescheinigt derzeit keine Entspannung in der Nachfrage.

Das zentrale Ergebnis der bisherigen InWIS-Studie ist, dass bis zum Jahr 2030 ein zusätzlicher Wohnungsbedarf von ca. 16.500 Wohneinheiten besteht.

Quantitative Betrachtung

Die demografischen Veränderungen (Bevölkerungszahl, -zusammensetzung, Haushalteentwicklung) lösen insbesondere einen Neubau- bzw. Nachholbedarf an Wohnungen aus. Darüber hinaus entsteht durch Abriss und Zusammenlegen von Wohnungen ein Ersatzbedarf. Dabei gestaltet sich der demografisch bedingte Neubau- und Nachholbedarf mit ca. 1.560

Wohneinheiten insgesamt deutlich geringer als der Ersatzbedarf, der sich aus der Struktur des Essener Wohnungsbestands ergibt (etwa 12.780 Wohneinheiten). In Summe entwickelt sich nach der InWIS-Studie bis zum Jahr 2030 ein quantitativer Wohnungsbedarf in Höhe von etwa 14.340 Wohneinheiten.

Die Flüchtlingsmigration ist in der Studie moderat berücksichtigt worden. Verlässliche Prognosen zum künftigen Umfang der Flüchtlingszuwanderung waren und sind nicht sachgerecht möglich. Daher wurde nur der Zusatzbedarf an Wohnraum, der durch die der Stadt Essen in den Jahren 2015 und 2016 tatsächlich zugewiesenen Flüchtlinge entsteht bzw. entstanden ist, in der InWIS-Studie anhand der Zuweisungszahlen und Annahmen zu Bleibewahrscheinlichkeiten und dem Familiennachzug abgeschätzt. Dieser wird in der Studie nur für die Flüchtlingszuwanderung der Jahre 2015 und 2016 mit etwa 3.550 Wohnungen beziffert.

In der Gesamtsumme entsteht für den Zeitraum von 2014 bis 2030 ein Gesamtbedarf in Höhe von etwa 17.890 Wohneinheiten. Abzüglich der Bautätigkeit der Jahre 2015 und 2016 verbleibt ein rein quantitativer Wohnungsbedarf bis 2030 in Höhe von ca. 16.500 Wohnungen.

Qualitative Betrachtung

Qualität, Ausstattung und Eigentumsform von angebotenen Wohnungen entsprechen teilweise nicht den Wünschen der Nachfrager. Über verschiedene Lebenslageindikatoren wie Haushaltstyp, Alter und Einkommen können individuelle Wohnwünsche abgeleitet werden. Hintergrund für den qualitativen Bedarf ist, dass es auch bei zahlenmäßig ausreichendem Wohnungsbestand oder sogar Leerständen eine Nachfrage nach Neubau gibt, wenn die Bestandswohnungen nicht den aktuellen Wünschen/Anforderungen der Nachfrager entsprechen.

Für die Stadt Essen besteht aufgrund dieser „individuellen Wohnwünsche“ bis zum Jahr 2030 zusätzlich ein Bedarf an Wohnungen im Eigentum von etwa 4.080 Wohneinheiten (ca. 2.380 Einfamilienhäuser und 1.700 Eigentumswohnungen). Neue Wohnungen, die über den quantitativen Bedarf hinaus gebaut werden, erhöhen jedoch das Leerstandsrisiko im Wohnungsbestand. Sie bleiben daher in der INWIS-Studie in der rechnerischen Gegenüberstellung von Nachfrage und Wohnbauflächenpotenzialen ausdrücklich unberücksichtigt.

Bevölkerungsprognose 2015 und 2019

Der InWIS-Studie liegt die Bevölkerungsvorausberechnung der Stadt aus 2015 zugrunde. Im Jahr 2015 wurden noch 598.000 Einwohnerinnen und Einwohner bis zum Jahr 2030 vorausberechnet.

Eine städtische Vorausberechnung aus 2019 kommt bei einem Zeithorizont bis 2030 auf eine Bevölkerungszahl am Ort der Hauptwohnung in Höhe von rund 592.000.

Für die unterschiedlichen Prognoseeinwohnerzahlen ist neben einer veränderten Bevölkerungszusammensetzung und aktuellen Werten im Hinblick auf den Flüchtlingszuzug nach Essen vor allem eine abweichende Methodik maßgeblich. Im Gegensatz zur Prognose 2015 wurde in der Prognose von 2019 das Zuzugspotenzial durch Neubautätigkeiten nicht in die Prognose einberechnet (ca. 5.000 Personen). Vor diesem Hintergrund beträgt der Unterschied der beiden Prognosen lediglich 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner und ist für die Betrachtung der Wohnungsnachfrage unerheblich.

Bevölkerungsvorausberechnung 2024

Die städtische Vorausberechnung der Bevölkerung aus dem Jahr 2024 kommt zu dem Ergebnis, dass die Bevölkerungszahl der Stadt Essen bis zum Jahr 2035 in der Hauptvariante mit 596.700 Einwohnerinnen und Einwohnern stabil bleibt (+ 600).

Auch bei dieser Prognose ist das Zuzugspotenzial durch Neubautätigkeiten zunächst nicht berücksichtigt. Werden alle geplanten Neubautätigkeiten bis 2035 realisiert, kann sich die Bevölkerungszahl um rund + 3.500 auf 600.200 Einwohnerinnen und Einwohner erhöhen.

Wohnbauflächenbedarf 2030

In der InWIS-Studie wurden für bestehende Wohnbauflächen 2017 (unausgeschöpfte Wohnbauflächen, Baulücken, Abriss, etc.) Potentiale in einer Größenordnung für 7.500 bis 11.500 Wohneinheiten beziffert. 11.500 Wohneinheiten wären realisierbar, wenn die Potentiale zu 100 % ausgeschöpft würden, 7.500 Wohneinheiten bei einer realistischeren Ausschöpfungsquote von rund zwei Dritteln.

Bis zum Jahr 2030 ergibt sich daraus ein Flächenbedarf für **ca. 5.000 bis 9000 Wohneinheiten**, wovon der größte Bedarf mit ca. 72 % auf Wohneinheiten im Mehrfamilienhaussegment entfällt.

Wird hier überschlägig eine durchschnittliche Bebauungsdichte von 50 Wohneinheiten pro Hektar angesetzt, entspricht dieses einem Flächenbedarf von ca. 100 bis 180 Hektar.

Bezogen auf den Essener Stadtbezirk V, zu dem neben Altenessen-Nord und Altenessen-Süd die Stadtteile Karnap und Vogelheim gehören, wurde folgendes Nachfragepotential bis zum Jahr 2030 erhoben:

Eigenheim	288 WE	45 %
Mehrfamilienhaus	358 WE	55 %

GEWOS-Gutachten

Im Auftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen hat das GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung im September 2020 ein Wohnungsmarktgutachten über den quantitativen und qualitativen Wohnungsneubaubedarf in Nordrhein-Westfalen bis 2040 vorgelegt.

Für die Stadt Essen prognostiziert das Gutachten einen Neubaubedarf pro Jahr von 1.520 Wohneinheiten in den Jahren 2018-2025, 1.400 in den Jahren 2025-2030, 1.250 in den Jahren 2030-2035 sowie 1.520 in den Jahren 2035-2040.

Für den Betrachtungszeitraum der InWIS-Studie, das Jahr 2030, ergibt sich hieraus ein Neubaubedarf von 17.640 Wohneinheiten.

Das Ergebnis des GEWOS-Gutachtens bestätigt somit die dem Handeln der Stadt Essen zugrunde liegenden Annahmen der InWIS-Studie.

Exkurs Ukraine-Krieg/Wohnungsmarkt

Der Krieg in der Ukraine und die dadurch bedingte Zuwanderung haben Folgen für den Essener Wohnungsmarkt, weil sie weitere Bedarfe auslösen. Gleichzeitig bestehen in der Quantifizierung erhebliche Unsicherheiten.

Mit zunehmendem Zeitablauf etablieren und integrieren sich Flüchtlinge auf dem Wohnungs- und Arbeitsmarkt und nehmen die Angebote der sozialen Infrastrukturen Kita und Schule in Anspruch, sodass ggf. ein zunehmender Anteil beabsichtigt länger in Deutschland zu bleiben. Andererseits besteht weiterhin der beobachtbare Drang zur Rückkehr in das Heimatland. Prognosen über die Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt sind nach wie vor schwierig.

Die Nachfrage wird sich mittelfristig im mittleren Preissegment auf größere, familiengerechte Wohnungen richten, da allgemein ein guter Bildungsstatus und hohe Erwerbsbeteiligung der vorwiegend weiblichen Flüchtlinge gegeben ist.

Das Empirica Gutachten „Folgen des Russland-Ukraine-Krieges für den Wohnungsmarkt“ (Stand 14.03.2022) beschreibt verschiedene Szenarien der Zuwanderung für Essen. Im Ergebnis ergibt sich ein Wohnungsdefizit von 2.000 bis 5.000 zusätzlichen Wohneinheiten, das in die bisherige Quantifizierung des Wohnungsbedarfs nicht eingeflossen ist. Die InWIS Wohnungsnachfrageanalyse 2025+ (2018) lässt ebenfalls den durch Flüchtlinge ausgelösten Bedarf ab 2015 außen vor.

Aussagen zu den Auswirkungen von geflüchteten Menschen auf die Wohnungsnachfrage werden in der überarbeiteten Wohnungsnachfrageanalyse erwartet.

Wohnungsmarktbericht 2024

Die Stadt Essen veröffentlicht regelmäßig den Wohnungsmarktbericht. Dieser Bericht stellt eine Vielzahl von Daten und Informationen zusammen, die im Zusammenhang mit dem Thema Wohnungsmarkt wichtig sind, um Tendenzen zu erkennen und alle Akteure auf die kommenden Herausforderungen am Wohnungsmarkt vorzubereiten.

Aus allen Daten und Beiträgen zum Bericht 2024 ist zu entnehmen, dass die Herausforderungen am Wohnungsmarkt tendenziell weiter zugenommen haben. Eine Entspannung auf dem Essener Wohnungsmarkt ist weder kurz- noch mittelfristig zu erwarten.

Wesentliche Ergebnisse des sechsten Wohnungsmarktberichtes:

Während Essen zu Beginn der 2000er Jahre noch mit Bevölkerungsverlusten, prognostizierter Schrumpfung und auch Wohnungsleerständen konfrontiert war und auch im Jahr 2021 einen leichten Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen hatte, so sind seit einigen Jahren deutliche Anspannungstendenzen am Wohnungsmarkt zu erkennen. Der Wohnungsbedarf ist weiterhin weder quantitativ noch qualitativ gedeckt.

Der potenzielle Wohnungsleerstand kann die Bedarfe kaum bedienen, auch da es sich bei diesen potenziellen Leerständen vermutlich häufig um gewollte Leerstände (beispielsweise Einliegerwohnungen) oder strukturellen Leerstand (beispielsweise aufgrund eines hohen Sanierungsstaus) handelt. Im Jahr 2023 gab es insgesamt rund 17.400 potenziell leerstehende Wohnungen, das entspricht einem Anteil von 5,3 % des gesamten Wohnungsbestandes in Essen. Seit dem Jahr 2015 hat sich dieser Anteil um 1,2 Prozentpunkte reduziert. Dieser Wert ist einer von mehreren Indikatoren, der die sich weiter anspannende Situation am Wohnungsmarkt bestätigt.

Der Anteil des öffentlich geförderten Wohnraums liegt mit insgesamt rund 17.760 öffentlich geförderten Mietwohnungen aktuell bei 5,5 Prozent des gesamten Wohnraumbestandes. Dieser ohnehin niedrige Anteil wird in den nächsten Jahren durch auslaufende Bindungen noch drastisch abnehmen: Bis 2035 wird sich die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen voraussichtlich halbieren. Auch können die aktuellen Bewilligungszahlen von durchschnittlich 135 neuen geförderten Mietwohnungen pro Jahr diese Verluste kaum kompensieren und die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum wird weiter hoch bleiben.

Neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der Wanderungsbilanz hat die Entwicklung der Struktur der Haushalte Einfluss sowohl auf die Quantität als auch auf die nachgefragten Qualitäten des Wohnungsbedarfes. Die Nachfrage wird zusätzlich durch Faktoren wie Alter, Einkommen, Lebensstil etc. beeinflusst.

So ist seit vielen Jahren eine Zunahme der Zahl der Einpersonenhaushalte festzustellen. Mittlerweile sind mehr als drei Viertel aller Haushalte Singles oder Zweipersonenhaushalte. Die Zahl der Singlehaushalte hat in den letzten zehn Jahren um fünf Prozent zugenommen. Schon bei gleichbleibender Bevölkerungszahl führt dieser Trend zu einer steigenden Wohnungsnachfrage.

Gleichzeitig wächst auch die Gruppe der Haushalte mit fünf und mehr Personen. Auch wenn dieser Haushaltstyp nur vier Prozent aller Haushalte darstellt, bedeutet die deutliche Zunahme von rund 26 Prozent einen absoluten Anstieg von immerhin rund 1.000 Haushalten. Insgesamt lebten Ende des Jahres 2023 312.911 Haushalte in Essen, dies sind rund 7.700 Haushalte mehr als im Jahr 2014.

Darüber hinaus ist der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum, auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels, stetig steigend. Aber nicht nur die altersentsprechende

Ausstattung der Wohnung spielt eine Rolle, zusätzlich erhöht sich auch durch die voranschreitende Altersarmut vor allem die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Zusammenfassend ist festzustellen, dass insbesondere für Einpersonenhaushalte, größere Familien und Seniorinnen und Senioren bezahlbarer Wohnraum fehlt.

Die Marktanspannung zeigt sich auch bei der Preisentwicklung. Angebotsmieten sind sowohl im Neubau als auch im Wohnungsbestand in den letzten zehn Jahren um rund 40 Prozent gestiegen. Im Eigentumssektor haben sich die Wohnimmobilienpreise seit dem Jahr 2010 verdoppelt. Zwar scheint hier die Preisspirale aktuell gestoppt zu sein, die Immobilienpreise liegen aber weiterhin auf einem hohen Niveau.

Gleichzeitig belasten die sprunghaft gestiegenen Kosten für Haushaltsenergien Haushalte sowohl im Eigentums- als auch im Mietsegment.

Zudem haben die Veränderungen der Rahmenbedingungen im Bausektor sowie auf dem Wohnungsmarkt wie z.B. der deutliche Anstieg der Finanzierungskosten im Jahr 2023 zu einem Tiefstand bei den Baugenehmigungen geführt, der in der Folge auch die kommenden Fertigstellungszahlen kurz- bis mittelfristig vermutlich sinken lassen wird.

Eine nachlassende Wohnungsnachfrage ist kurz- bis mittelfristig nicht zu erwarten. Um die Wohnungsnachfrage zu bedienen, bedarf es eines vielfältigen Wohnungsangebots.

Baulandmobilisierungsgesetz

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 wurde in § 201a des Baugesetzbuchs (BauGB) eine Verordnungsermächtigung für die Länder eingeführt, die die zusätzliche Anwendung bestimmter Instrumente des Baugesetzbuchs ermöglicht, soweit durch Gutachten festgestellt wird, dass in den durch die Verordnung benannten Gemeinden der Wohnungsmarkt angespannt ist. Unter der Voraussetzung, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, soll den Gemeinden der Spielraum eröffnet werden, unter Ausnutzung der neuen Möglichkeiten des Baulandmobilisierungsgesetzes den Wohnungsbau zu verstärken. Die erweiterten Handlungsmöglichkeiten bezwecken, öffentliche Interessen der Daseinsvorsorge zu verfolgen, um zukunftsgerichtet den Wohnungsbau zu befördern und so die Anspannung des Wohnungsmarktes zu verringern.

In dem vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW beauftragten Gutachten (RegioKontext: Gutachten zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen, Berlin 11.11.2022) wurde die Stadt Essen sowie weitere 94 Kommunen in die Gebietskulisse gemäß § 201a BauGB aufgenommen.

Insgesamt wurden die Wohnungsmarktdaten aller 396 Kommunen ausgewertet.

Die drei verwendeten Indikatoren wurden anhand der gesetzlich vorgegebenen Kriterien (gemäß § 201a Satz 3 und 4 BauGB) entwickelt. Folgendes Indikationsset lag zu Grunde: Status der Angebotsmietpreise, Entwicklung der Angebotsmietpreise, Baulandpreise.

Das Gutachten bescheinigt für die Stadt Essen einen überdurchschnittlich angespannten Wohnungsmarkt.

Die „Verordnung zur Bestimmung von Gebieten im Land Nordrhein-Westfalen mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a Satz 1 des Baugesetzbuches (BaulandmobilisierungsVO NRW)“ ist am 07.01.2023 in Kraft getreten und tritt mit Ablauf 31. Dezember 2026 außer Kraft.

Bedarf öffentlich geförderter Wohnungsbau

Durch die im Prognosezeitraum vorherberechneten Bevölkerungszahlen, die wachsende Anzahl von Haushalten, wie auch die befürchtete Zunahme von Altersarmut aufgrund geringerer Renteneinkünfte, ist ein wachsender Bedarf an bezahlbarem Wohnraum absehbar. Das oben genannte InWIS-Gutachten sowie der Wohnungsmarktbericht 2024 bestätigen dies. Dieser Bedarf wird dadurch verstärkt, dass sich der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen im Jahr 2024 (Stand 01.01.2024) auf rund 17.000 Wohnungen verringert hat

(zum Vergleich: im Jahr 2000 lag dieser noch bei ca. 44.900 Wohnungen). Auch in den kommenden Jahren werden weitere Zweckbindungen entfallen, so dass auch dadurch der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum weiter ansteigt.

Aktuell existieren im Stadtteil Karnap rund 400 geförderte Mietwohnungen. Die Zahl der Haushalte insgesamt im Stadtteil ist mit rund 3800 Haushalten zu beziffern.

2. Entwicklungsziele

Anlässlich des „Konzeptes zur Förderung des Wohnungsbaus“, welches der Rat der Stadt Essen im Jahr 2016 beschlossen hat, ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes in angemessenem Umfang öffentlich geförderter Wohnungsbau gemäß den jeweils gültigen Bestimmungen zur Wohnraumförderung des Landes NRW zu realisieren.

Unter Beachtung des Grundsatzes der einzelfallbezogenen Prüfung ist darauf zu achten, dass insbesondere die Abhängigkeit von der Größe des Bebauungsplangebietes, die beabsichtigte Bebauung (z.B. Geschosswohnungsbau oder Einfamilienhäuser) und die geforderte soziale Infrastruktur (wie z.B. Kindergärten oder Grundschulen) berücksichtigt werden.

Als Orientierungsmaßstab soll hierbei grundsätzlich ein Anteil von 30 Prozent der Wohnfläche im Geschosswohnungsbau als öffentlich geförderte Mietwohnungen zugrunde gelegt werden.

Im Einzelnen werden folgende Ziele mit der Planung verfolgt:

- Errichtung von ca. 110-130 Wohneinheiten,
- Schaffung eines variablen Wohnangebotes für unterschiedliche Nutzergruppen in Form von Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau, ergänzt durch soziale Einrichtungen (Kita / Betreutes Wohnen für Senior*innen)
- dabei sollen 30 Prozent der Wohnfläche im Geschosswohnungsbau und teilweise in Einfamilienhäusern als öffentlich geförderter Wohnungsbau umgesetzt werden,
- Schaffung eines Waldes zur Naherholungsnutzung sowie
- Umlagerung der verunreinigten Böden im Plangebiet.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

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

Die darin enthaltenen Ziele sind in der Bauleitplanung zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans enthält der LEP NRW in seinem zeichnerischen Teil keine Festlegungen. Nachrichtlich ist im zeichnerischen Teil des LEP NRW der Geltungsbereich des Bebauungsplans im nördlichen Teil dem Freiraum, im südlichen Teil dem Siedlungsraum zugewiesen.

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 III.2 „Regionalplan Ruhr“ beschrieben, hat dieser seit dem 28.02.2024 den RFNP in seinen Festlegungen abgelöst, was die abweichende Darstellung erklärt.“

2. Regionalplan Ruhr

Die Verbandsversammlung des Regionalverbandes Ruhr (RVR) hat am 10.11.2023 den Feststellungsbeschluss zum Regionalplan Ruhr gefasst, der mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW am 28.02.2024 in Kraft getreten ist.

Der Regionalplan Ruhr legt in seinem zeichnerischen Teil für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Allgemeinen Siedlungsbereich fest.

Die Planung steht somit nicht im Widerspruch zu den zeichnerischen Zielen des Regionalplans Ruhr.

3. Gemeinsamer Flächennutzungsplan (GFNP)

Der gemeinsame Flächennutzungsplan (GFNP) der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr stellt für den südlichen Geltungsbereich „Wohnbaufläche“ und für den nördlichen Geltungsbereich „Wald“ dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan mit seinen geplanten Festsetzungen allgemeines Wohngebiet und Wald aus dem Gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP) entwickelbar.

4. Bebauungspläne

Für den Bereich westlich des Plangebiets liegen die Bebauungspläne 4/96 „Gewerbegebiet Arenbergstraße/Ruhrglasstraße“ (rechtskräftig seit September 1997) und 19/08 „Carnaperhof / Boyer Straße (Carnaper Hof II)“ (rechtskräftig seit Februar 2013) vor. Für die Bergarbeitersiedlung Mathias-Stinnes, östlich des Plangebiets gelegen, liegt eine Gestaltungssatzung (rechtskräftig seit Februar 2006) vor.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Essener Stadtgebietes im Stadtteil Karnap, ca. 600 m südwestlich des Nahversorgungszentrums Karnaper Markt. Hier befinden sich die Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist von einer heterogenen Nutzungsmischung geprägt. Östlich schließt sich die städtebaulich prägende Bergarbeitersiedlung Mathias-Stinnes an, während westlich des Plangebietes jenseits der Ruhrglasstraße in den letzten Jahren die Gewerbegebiete Carnaperhof I und II entwickelt wurden. Im Norden schließen sich weitere Gewerbegebiete (Oberland Glas, Mathias Stinnes) an. Südlich der Arenbergstraße befindet sich eine Park- und Spielanlage, östlich und westlich davon grenzen kleinere Wohngebiete an. Weiter südlich der Parkanlage erstrecken sich die Industrieflächen des Müllkraftwerkes der RWE. In einer Entfernung von ca. 400 m westlich des Plangebietes befindet sich die Bezirks-Sportanlage Mathias Stinnes.



Abbildung 2: Luftbild 2020 mit Plangebietsabgrenzung (© Stadt Essen)

Die das Plangebiet im südlichen Bereich umgebenden Siedlungshäuser stammen aus der Nachkriegszeit und weisen 2 ½ Geschosse sowie großzügige Vorgartenzonen auf. Die rückwärtigen Gartenzonen sind überwiegend gemeinschaftlich genutzt. Der Randbereich der Gärten wird an der Grenze zum Plangebiet durch hohen, teilweise alten Baumbestand geprägt. Zum Teil befinden sich hier auch Pachtgärten der umliegenden Wohnungsmieter. Die ursprüngliche Bolz- und Spielplatznutzung im südlichen Bereich des Plangebietes liegt brach, so dass sich Pflanzenstrukturen sukzessiv ausbreiten. Nördlich daran grenzt das sogenannte Schlammfeld an, eine mit Altlasten belastete Freifläche.

2. Denkmalschutz

Die Mathias-Stinnes-Siedlung befindet sich östlich des Plangebietes, rings um die Hattramstraße und prägt den Ortsteil Karnap auf besondere Weise. Die Backsteinsiedlung wurde von 1890 bis 1910 für die Familien der Beschäftigten der Zeche Mathias Stinnes errichtet. Die Siedlung steht seit 2005 unter Denkmalschutz.

3. Verkehr

Das Plangebiet ist über die Buslinien 189 und 263 mit den Haltestellen „Stadion Mathias Stinnes“ und „Hattramstraße“ an das benachbarte Bottroper Stadtzentrum angebunden. Zur Essener Innenstadt führt die U 11 und der Nachtexpress NE 1, die an der U-Bahn Haltestelle „Arenbergstraße“ erreichbar sind. Alle Haltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet.

4. Technische Infrastruktur

4.1. Versorgung

Die Leitungsstrukturen in den angrenzenden Straßen Ruhrglasstraße, Arenbergstraße und Hattramstraße weisen ausreichende Kapazitäten zur Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Erdgas auf. Löschwasser steht im Rahmen der angemessenen Löschwasserversorgung (Grundsatz) zur Verfügung.

4.2. Entwässerung

Die entwässerungstechnische Erschließung ist zurzeit nicht gesichert, da das Plangebiet nicht bebaut ist. Eine Versickerung von Niederschlagswasser erfolgt zurzeit auf der altlastbelastenden Fläche, so dass Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können.

Das Plangebiet ist seitens der Stadtwerke Essen bislang nicht als Prognosefläche für eine Bebauung vorgesehen, insoweit muss von erheblichen Restriktionen bzgl. der Einleitmengen ausgegangen werden. An welche Bestandkanalisation das Wohngebiet zukünftig angeschlossen werden kann, wird im weiteren Verfahren geprüft.

5. Soziale Infrastruktur

Im Stadtteil Karnap befinden sich die erforderlichen sozialen Einrichtungen: Kindergärten, Grundschule, Hauptschule, Senioreneinrichtungen sowie die Kirche Karnap. Einkaufsmöglichkeiten sind in Karnap ebenfalls weitestgehend fußläufig erreichbar. Naherholungsmöglichkeiten bestehen im Emscherpark am nahegelegenen Rhein-Herne-Kanal.

6. Boden

Das Grundstück des Verfahrensgebietes, ist im Kataster über Altlasten und Flächen mit Bodenbelastungsverdacht der Stadt Essen unter der Kataster-Nr. 40/2.01 erfasst. Es handelt sich hierbei um einen Teilbereich des ehemaligen Schlammfeldes Hattramstraße. Im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung durch das Ingenieurbüro Dr. Hoffmann aus dem Jahre 1985 sowie anschließenden Ergänzungsgutachten ist die o.g. Altlastverdachtsfläche untersucht worden. Es wurde eine Anschüttung in einer Mächtigkeit von 2,2 m bis 5,5 m festgestellt, welche sich im Wesentlichen aus sandigem Material, Kohlenstaub, Bauschutt, Bergematerial, Schlacke, und Aschen zusammensetzt.

Aufgrund der vorhandenen Schichtenverzeichnisse ist zu erkennen, dass auf einem Flächenanteil von über 90 % des Bebauungsplangebietes die Mächtigkeit der Anschüttung zwischen 4,0 m und 4,5 m liegt. Im Bereich der untersuchten Grundstücksfläche liegen die

Teerölbelastungen in einer Tiefe zwischen 3,50 m und 5,00 m. Die Teerölverunreinigungen haben im Mittel eine Mächtigkeit von 0,4 m.

In Horizontbereichen ab einer Tiefe von 0,3 / 0,5 m bis 1,0 m Tiefe sind teilweise erhebliche Verunreinigungen durch Schwermetalle und Arsen vorhanden.

7. Wasser

7.1. Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Plangebiet meist > 3,5 m, im östlichen Bereich auch kleiner 3,5 m. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Süden gerichtet.

Auf der Fläche sowie in deren Nahbereich liegen eine Reihe von Grundwassermessstellen (GWM), die regelmäßig beprobt und untersucht werden.

Entfallen einige Grundwassermessstellen im Zuge des Bauvorhabens, so sind in Absprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB), der Unteren Wasserbehörde (WB) und dem Eigentümer Ersatzmessstellen zu schaffen.

Für die Bewertung der Untergrundbedingungen im geplanten Wohngebiet ist von der vollständigen Sanierung der in Anspruch genommenen Flächen auszugehen, die vor Beginn der Bebauung abgeschlossen werden soll. Dabei sollte die Versiegelung/Befestigung von Flächen zum Schutz vor Schadstoffauswaschungen in das Grundwasser abschließend gutachterlich bewertet werden. Aufgrund der Altlastensituation ist es im Rahmen des Bodenmanagements zu prüfen, ob der Oberboden auch im unbebauten Bereich durch technische Vorkehrungen (z.B. Versiegelung, sperrende Schichten) so zu gestalten ist, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser in den mit Schadstoffen belasteten Boden ausgeschlossen und somit ein weiterer Eintrag von Schadstoffen ins Grundwasser unterbunden wird.

Die technischen Vorkehrungen zum Grundwasserschutz (Bodenaustausch, Versiegelung, sperrende Abdichtungsschicht) sind insgesamt als positiv für das Schutzgut zu bewerten, wenn auch die Grundwasseranreicherung dadurch beeinträchtigt ist. Aufgrund der notwendigen technischen Absenkung des Grundwassers (Poldergebiet) ist dies als insgesamt unerheblich zu bewerten.

Da die schädliche Bodenverunreinigung auf einer Teilfläche vor Ort verbleibt ist eine Erhöhung des Grundwasserspiegels zu vermeiden (Versiegelung/Abdichtung) um keinen weiteren Schadstoffaustrag zu begünstigen.

Zum gegenwärtigen Verfahrensstand können die Auswirkungen bezüglich ihrer Erheblichkeit noch nicht abschließend eingeschätzt werden.

7.2. Oberflächengewässer

Das Plangebiet zählt zum Einzugsgebiet der Emscher, die ca. 400 m südlich kanalisiert in Deichlage mit technischen Hochwasserschutzeinrichtungen verläuft. Die Emscher-Niederung stellt einen bergbaubedingten Senkungsraum dar, in dem der Grundwasserflurabstand über Polderschöpfwerke auf einem unschädlichen Niveau gehalten wird. Das Plangebiet liegt dementsprechend in einem Hochwasserrisikogebiet (HQ100, HQextrem).

Im vorliegenden Fall ist ab HQ100 ein Versagen der technischen Hochwasserschutzeinrichtung (Überströmen der Deichkrone der Emscher) gegeben. Das Plangebiet ist daher von Überschwemmungen bei einem mittleren Hochwasser-Risiko HQ100 und einem niedrigem Hochwasserrisiko HQextrem (HQ >500) betroffen.

Die jüngsten Ereignisse haben gezeigt, dass man sich auf Hochwasser immer häufiger einstellen muss. Die Ereignisse können nicht nur theoretisch auftreten, man ist also nicht „grundsätzlich vor hochwasserbedingten Überschwemmungen geschützt“. Im vorliegenden Fall reicht der technische Hochwasserschutz für ein 100jähriges Ereignis. Die Jährlichkeit und Begriffe wie „Jahrhunderthochwasser“ oder „Jahrtausendhochwasser“ sind eine statistische Einordnung und keine Angabe der Häufigkeit. D.h., über die Wahrscheinlichkeit und Häufigkeit des Eintretens pro Monat, Jahr, Jahrzehnt oder Jahrhundert lassen sich keine Aussagen treffen.

7.3. Starkregen und Überschwemmungen

Gefährdungen durch Starkregenereignisse sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Das Oberflächenwasser wird jedoch in östliche Richtung (Richtung Kirche) geleitet und führt zusammen mit anderen Oberflächenabflüssen heute bereits zu Überschwemmungen entlang der Hattramstraße und dem Boshamer Weg.

Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, welche Maßnahmen zur Rückhaltung und Speicherung von Regenwasser dem entgegenwirken können.

8. Klima

Zur Beurteilung der stadtklimatischen Situation in Essen liegt den Fachbehörden sowie der Politik und der Öffentlichkeit die Klimaanalyse Stadt Essen aus dem Jahr 2022 vor. Auf der Grundlage der stadtklimatischen Analyse wurden Planungshinweise verortet, die vor dem Hintergrund der prognostizierten klimatischen Veränderungen eine klimawandelgerechte Stadtentwicklung gewährleisten sollen.

Die Klimaanalysekarte stellt eine flächenhafte Bewertung klimatischer und lufthygienischer Verhältnisse im Stadtgebiet von Essen dar. Sie vereinigt hierbei komplexe Struktur-, Beziehungs- und Funktionszusammenhänge in einem Kartenwerk.

Das ca. 9,9 ha große Plangebiet ist in der Klimaanalysekarte der Stadt Essen (Stand 2022) im mittleren und nördlichen Bereich dem Klimatop „Freilandklima“ und im südlichen Bereich dem „Klima innerstädtischer Grünflächen“ zugeordnet. Darüber hinaus ist das Plangebiet in der Klimaanalysekarte als Kaltluftsammlergebiet und Niederungsbereich ausgewiesen. Das bedeutet, dass nächtliche Bodeninversionen gebildet werden und erhöhte Bodennebelgefahr besteht sowie die Niederungsbereiche bei ausreichendem Querschnitt als Luftleitbahnen dienen.

Die Planungshinweise der Klimaanalyse der Stadt Essen (Stand 2022) weisen für das Gebiet klimatische Ausgleichsfunktionen auf. Der mittlere und nördliche Planbereich gilt als Ausgleichsraum Freiland, d.h. dass die stadtnahen Freiflächen als Ausgleichsräume gesichert sowie aufgewertet und somit von Besiedlung freigehalten werden sollen. Hier sollen keine Emissionen entstehen, sondern der Ausbau von Grünzügen und Naherholungsgebieten angestrebt werden. Der südliche Planbereich wird als Ausgleichsraum Park- und Grünanlagen ausgewiesen, der u.a. als bioklimatisch wertvoller innerstädtischer Ausgleichsraum gilt und von Bebauung oder Versiegelung freigehalten werden soll. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen sollen erhalten und ausgebaut sowie eine Vernetzung der Grünflächen angestrebt und der Luftaustausch gefördert werden.

9. Lufthygiene

Das Plangebiet befindet sich in der Umweltzone Essen als Teil der Umweltzone Ruhrgebiet. Hinweise auf grenzwertüberschreitende Luftbelastungen durch den Verkehr liegen für das Plangebiet nicht vor.

In der Nähe liegen verschiedene Industrieanlagen (z.B. Müll-Heizkraftwerk Karnap, Glashütte Oberland Glas/Verallia, Kokerei Prosper in Bottrop). Bis einschließlich 2019 gab es wiederholt Überschreitungen des Benzo[a]pyren-Grenzwerts in Bottrop, allerdings liegt das Plangebiet bei SW-Hauptwindrichtung nicht in der Abluftfahne der Kokerei. Daher gibt es keine bekannte erhebliche Luftbelastung im Plangebiet durch Industrie.

10. Bergbau

Eine Abfrage im Behördenportal „Gefährdungspotentiale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen“ hat keine Hinweise auf tagesnahen oder oberflächennahen Bergbau ergeben. Ebenso sind keine bergbaubedingten Tagesbrüche oder verlassene Tagesöffnungen dokumentiert.

11. Altlasten

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster der Stadt Essen als sog. ehemaliges Schlammfeld Hattramsfeld unter der Nr. 40/2.01 aufgeführt. Der Sanierungsplan „Hattramsfeld“ nach § 13 BBodSchG befindet sich in Aufstellung (Asmus + Prabucki Ingenieure, Essen). Von der vorhandenen Altlast geht akut keine Gefährdung aus. Eine Sanierung in Form einer Sicherung durch Umlagerung mit Abdeckung stellt aber eine dauerhafte Gefahrenabwehr sicher. Das gesamte für die wohnbaulich Nutzung vorgesehene Areal soll von den dort abgelagerten Materialien vollständig befreit werden. Dazu werden die im Rahmen einer Nasssedimentation früher eingebrachten Stoffe aufgenommen und in ein nördlich liegendes Landschaftsbauwerk (zukünftig Waldfunktion) unter den Regelungen des Sanierungsplans umgelagert. Als Ersatz werden unbelastete Bodenmaterialien eingebracht, die Gewähr dafür bieten, dass dem Wohngebiet gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen testiert werden können.

Für die Bewertung der Untergrundbedingungen im Wohngebiet ist von der vollständigen Sanierung der in Anspruch genommenen Flächen auszugehen, die vor Beginn der Bebauung abgeschlossen werden soll.

12. Immissionen

Auf das Plangebiet trifft ein Lärmpegel von über 55 dB(A) am Gesamttag durch den Straßenverkehr. Der Schienenverkehr wirkt mit einem Lärmpegel von über 60 dB(A) am Gesamttag und von über 55 dB(A) in der Nacht auf das Plangebiet ein. Des Weiteren wirkt auf das Plangebiet Gewerbelärm durch die westlich angrenzenden Gewerbegebiete ein.

Ein Schallschutzgutachten zur Ermittlung des Verkehrslärms, der durch die Planung ausgelöst wird sowie des Verkehrslärms, der auf das Plangebiet einwirkt (Straße und Schiene), wird im weiteren Verfahren erstellt und in die Abwägung aller Belange einbezogen. Ebenso wird der auf das Plangebiet einwirkende Gewerbelärm der westlich und nördlich gelegenen Gewerbegebiete untersucht.

V. Städtebauliches Konzept

1. Entwurfsbeschreibung der Varianten

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die Waldfläche als Naherholungsfläche für den Stadtteil Karnap zugänglich zu gestalten. Das im Rahmen des Sanierungsplanes „Hattramtsfeld“ vorgesehene etwa 15 m hohe Sicherungsbauwerk soll im nordwestlichen Bereich der Waldfläche untergebracht werden, so dass an der Hattramstraße gegenüber der ev. Kirche Karnap ein ebener Übergang in den Wald geschaffen werden kann. Der Kirchplatz kann über die Hattramstraße hinaus ins Grüne erweitert und für Feste und andere Aktivitäten im Quartier genutzt werden. Am höchsten Punkt des Sicherungsbauwerkes kann eine Aussichtsplattform errichtet werden. Vom Boshamerweg, dem Gewerbegebiet Carnaperhof und vom neu geplanten Wohnquartier aus wird der Wald über Treppen und behindertengerechte Rampen zugänglich sein. Im Westen ist eine Anbindung an den regionalen Radweg möglich. Der Wald soll als Fläche für Waldersatzpflanzungen auf Essener Stadtgebiet dienen und wird dementsprechend sukzessive mit Waldbäumen bepflanzt werden.



Abbildung 3: Darstellung des Gesamtvorhabens mit baulicher Variante 1 (© Planquadrat Dortmund)



Abbildung 4: Darstellung des Gesamtvorhabens mit baulicher Variante 2 (© Planquadrat Dortmund)

Die verkehrliche Erschließung des südlichen Wohngebietes soll ausschließlich über die Ruhrglasstraße und über die Hasebrinkstraße mit Anschluss an die Arenbergstraße erfolgen. Zur Erschließung des südlichen Wohngebietes soll die Ruhrglasstraße auf Höhe der Kaiserwerthstraße mit der Hasebrinkstraße verbunden werden, so dass eine schleifenförmige Erschließung von der Arenbergstraße aus erfolgt.

Die Ruhrglasstraße, bisher in nördliche Richtung weiter bis zur Boyer Straße führend, soll abgebunden und ihre bisherige Verkehrsfläche dem Wald zugeschlagen werden. Es ist geplant, die topografisch im Einschnitt befindliche Verkehrsfläche mit Bodenmaterial aufzufüllen. Die Nord-Süd-Verbindung soll zukünftig in Form eines Fuß- und Radweges aufrechterhalten werden.

Für die bauliche Entwicklung im südlichen Plangebiet sind ausgehend von der Grundstruktur alternative Detaillösungen /-angebote für die verkehrliche Erschließung und die bauliche Nutzung möglich. Dies wird in den nachstehenden Abbildungen anschaulich dargestellt. Die nördliche Erschließungsspanne ist für beide Varianten im Separationsprinzip mit einer 5,50 m breiten Fahrbahn, einem einseitigen Parkstreifen mit integrierten Baumscheiben sowie beidseitigen Gehwegen mit je 3,0 m Breite geplant.

Nördlich dieser Straße ist in Variante 1 die Unterbringung von einer vier-zügigen Kindertagesstätte sowie von drei Geschosswohnungsbauten mit insgesamt ca. 45 bis 55 Wohneinheiten (ca. je 15-18 WE pro Haus) mit jeweils drei Vollgeschossen geplant. In diesem Bereich ist auch die Entwicklung eines Boardinghauses und / oder eines Seniorenzentrums denkbar. Möglich ist hier ebenfalls die Errichtung einer Energiezentrale zur Nahversorgung des neu entstehenden Wohnquartiers. Variante 2 bringt nördlich der Erschließungsspanne ebenfalls drei Geschosswohnungsbauten mit insgesamt ca. 45 bis 55 Wohneinheiten (ca. je 15-18 WE pro Haus) mit jeweils drei Vollgeschossen sowie ein Wohnhaus für seniorengerechtes Wohnen (ca. 18 WE) unter.

Südlich der Erschließungsspanne erfolgt die Erschließung der dort geplanten Einfamilienhausgrundstücke über verkehrsberuhigte Wohnstraßen mit Breiten von 6,0 m. Ein Fuß- und Radweg bindet das Quartier in Verlängerung der Wohnstraße an die Arenbergstraße an. Hier kann eine Notzufahrt für Feuerwehrfahrzeuge und Rettungswagen geschaffen werden. Ein direkter Anschluss des Wohngebietes an die Arenbergstraße ist für den motorisierten Verkehr nicht geplant.

Die Wohnstraße erhält im südlichen Bereich des Wohnquartiers eine Wendeanlage (Variante 1) mit Wendemöglichkeit für das dreiachsige Müllfahrzeug. Alternativ wird der südliche Bereich durch einen Wohnstraßenring erschlossen (Variante 2). Während das Einfamilienhausquartier in beiden Varianten im nordöstlichen Bereich über eine Wohnstraße mit Anschluss an die Hasebrinkstraße erschlossen wird, erfolgt die Erschließung der im rückwärtigen Bereich gelegenen Baugrundstücke über drei weitere private Stichstraßen in Variante 1, alternativ ergänzt durch einen Wohnstraßenring in Variante 2 (Breite 4,50 m).

Insgesamt können im Einfamilienhaussektor ca. 60 Wohneinheiten mit jeweils zwei Vollgeschossen, vornehmlich in Form von Doppelhäusern, aber auch als Einzelhaus und Reihenhauses angeboten werden. Die Unterbringung der benötigten Stellplätze erfolgt auf den Privatgrundstücken. Die Entwurfskonzepte sehen pro Einfamilienhaus zwei Stellplätze (eine Garage mit davor liegendem Stellplatz) vor. Die Bewohnerparkplätze der vier Geschosswohnungsbauten können im untersten Geschoss, welches halb in den Untergrund eingegraben wird, angeordnet werden. Hier sind pro Haus 23 Stellplätze realisierbar. Das Mehrfamilienhaus für sechs Wohneinheiten, welches an der Hasebrinkstraße geplant ist, erhält sechs Carports im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Im öffentlichen Straßenraum können im Wohngebiet ca. 35 Parkplätze für Besucher geplant werden. Dies entspricht bei ca. 130 in diesem Bereich realisierbaren Wohneinheiten (WE) einem Stellplatzschlüssel von 1 Besucherparkplatz pro 4 WE.

Die gesetzlichen Regelungen des § 44 Landeswassergesetz (LWG) sind einzuhalten. Durch den im Rahmen des Sanierungsplanes „Hattramsfeld“ geplanten Bodenaustausch werden unter dem Wohngebiet zukünftig Untergrundbedingungen gegeben sein, die eine Versickerung von Niederschlagswasser über ein Mulden-Rigolensystem zulassen sollen. Alle Neubauten werden mit Flachdächern und einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet. Damit kann ein wesentlicher Beitrag unter dem Aspekt der „Schwammstadt“ geleistet werden. Es ist davon auszugehen, dass sich nach der Sanierung des sog. ehemaligen Schlammfeldes Hattramsfeld und der Herstellung der Waldflächen auf dem ehemaligen Schlammfeld das Volumen des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet verringern wird. Konkrete Planungen und Umsetzungen hierzu werden im weiteren Verfahren geprüft.



Abbildung 5: Bauungskonzept Variante 1 (© Büro Planquadrat Dortmund)



Abbildung 6: Bauungskonzept Variante 2 (© Büro Planquadrat Dortmund)

2. Klima und Energie

Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Gemäß der Abwägungsdirektive des § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB sind der „Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern.“ Die Belange des Umweltschutzes werden in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und ergänzend in § 1a BauGB aufgeführt. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 5 S. 1 BauGB).

Im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes werden die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung näher betrachtet und deren Maßnahmen bestmöglich integriert.

Die kommunale Daseinsvorsorge ist grundsätzlich in verschiedenen Bereichen durch den Klimawandel betroffen. So ergeben sich konkrete gesetzliche Handlungspflichten zur Anpassung an den Klimawandel insbesondere aus Gesichtspunkten der Gefahrenabwehr und der Sicherstellung des Wohls der Allgemeinheit sowie verfassungsrechtlich geschützter Rechtsgüter wie Leben, Gesundheit und Eigentum.

Kernelemente der Gesamtstrategie Klimaanpassung der Stadt Essen sind die Klimaanalyse 2022 sowie das Integrierte Klimafolgenanpassungskonzept 2023.

In der Klimaanalysekarte wird die stadtklimatische Ist-Situation dargestellt. Auf ihrer Basis und unter Berücksichtigung der Topografie, der Flächennutzung, aktueller Luftbilder sowie der Erkenntnisse aus der großräumigen Stadtklimamodellierung wurden Planungsempfehlungen aus stadtklimatologischer Sicht abgeleitet und in der Planungshinweiskarte dargestellt. 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. Die Planungsempfehlungen sind hierbei als Rahmenvorgaben anzusehen, die der Bauleitplanung als Orientierung für eine nachhaltige Anpassung der Stadt an den Klimawandel dienen sollen. Bei der Erarbeitung der Planungshinweise wurden ausschließlich die Umweltaspekte Klima und Lufthygiene betrachtet.

Mit Beschluss des Klimafolgenanpassungskonzeptes hat sich die Stadt Essen zudem dazu verpflichtet, die Aspekte der Klimaanpassung im gesamten Verwaltungshandeln zu berücksichtigen. Auf Basis der gesamtstädtischen Betroffenheitsanalysen wurden Handlungsempfehlungen zur Klimafolgenanpassung in Essen abgeleitet. Hierzu zählen beispielsweise die Berücksichtigung der Klimafolgenanpassung in der Stadtentwicklung, die klimasensible Nachverdichtung in hitzebelasteten Bereichen, die Erstellung von planungsbegleitenden Klimagutachten bei stadtklimatisch besonders relevanten Vorhaben der Bauleitplanung oder die klimaresiliente Gewerbeflächenentwicklung. Als sektoraler Fachplan wird das Integrierte Klimafolgenanpassungskonzept zur stadtklimatischen Bewertung von Bau- und Planvorhaben herangezogen. Von zentraler Bedeutung sind hierbei die Handlungskarte Klimaanpassung mit den Themenfeldern Hitze und Wasser sowie das Maßnahmenkonzept zur Klimafolgenanpassung.

Mit der Umsetzung der Planung geht potenziell der Verlust von Grünland sowie der baumbestandenen Freiflächen im Süden des Plangebietes einher. Hierdurch wird sich die bioklimatische Situation im Süden des Plangebietes verschlechtern. Nach Umsetzung der Planung wird sich in diesem Bereich voraussichtlich das Klimatop „Stadtrandklima“ entwickeln. Im nördlichen Bereich soll nach Umsetzung der Planung ein Waldpark entstehen. Hier wird sich voraussichtlich das Klimatop „Waldklima“ entwickeln. Im Vergleich zum Freilandklima kühlen sich Waldklimatope während der Nachtstunden weniger stark ab. Somit besteht die Gefahr, dass nach Umsetzung der Planung weniger Kaltluft innerhalb des Plangebietes produziert und nach Osten, Richtung Wohnbebauung, abfließt. Dafür besitzen Waldklimatope eine höhere Bedeutung als Frischluftgebiet.

Folgende Maßnahmen der Klimafolgenanpassung sind im Sinne der Planungshinweise in der städtebaulichen Konzeption sowie im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. Diese reagieren auf die Auswirkungen des Klimawandels in Form von Hitzebelastungen, Dürreperioden, Stürmen und Extremniederschlägen und wirken sich entsprechend günstig auf diesen Bezug aus:

- Reduzierung des Versiegelungsgrads durch
 - Festsetzung zur Begrünung von Vorgärten (keine mineralischen Böden)
- Reduzierung Hitzebelastung durch:
 - Schaffung von Grün- und Freiflächen
 - Anpflanzungen und Begrünungen
 - Ausreichende Durchlüftung der Siedlungsstruktur (Maß der baulichen Nutzung)
- Maßnahmen zum Umgang mit Extremniederschlägen:
 - Versickerung von Niederschlagswasser über Mulden-Rigolen Systeme
 - Dachbegrünung

VI. Städtebauliche Kenndaten

Wohngebiet	25.304 m ²	26 %
Öffentliche Verkehrsflächen	7.836 m ²	8 %
Flächen für Wald	65.446 m ²	66 %
Gesamtfläche	98.586 m²	100 %

VII. Auswirkungen der Planung

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil (Teil B) der Begründung zum Bebauungsplan und wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

VIII. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Essen entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.
Der Investor beabsichtigt alle öffentlichen Flächen nach Fertigstellung kostenfrei an die Stadt Essen zu übertragen.

Abteilung Bauleitplanung
und Bebauungsplanbearbeitung

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Friedhelm Stärk
Abteilungsleiter

Andreas Müller
Amtsleiter