

# **Bebauungsplan Nr. 04/15 „Icktener Straße (ehem. Tennisanlage)“**

Stadtbezirk: IX  
Stadtteil: Kettwig

## **Zusammenfassende Erklärung**

vom: 20.10.2022

Rechtsgrundlage: §10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



**STADT  
ESSEN**

**Inhalt:**

<b>I. Ziel des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>II. Verfahrensablauf</b>	<b>4</b>
<b>1. Öffentlichkeitsbeteiligung</b>	<b>4</b>
1.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	4
1.2. Öffentliche Auslegung	5
<b>2. Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB</b>	<b>6</b>
2.1. Frühzeitige Beteiligung	6
2.2. Beteiligung parallel zur öffentlichen Auslegung	7
<b>3. Umweltprüfung</b>	<b>7</b>
<b>III. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte</b>	<b>11</b>
<b>IV. Beschluss und Rechtskraft</b>	<b>14</b>

## I. Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan sind folgende Ziele verbunden:

- Nachnutzung für eine langjährig genutzte, aber seit 2010 brach liegende Tennisanlage,
- Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohngebietes in Form von Geschosswohnungsbau an einem landschaftlich attraktiven Wohnstandort,
- Einfügung der Bebauung in die vorhandene Umgebungsbebauung der Icktener Siedlung,
- Erschließung über die Icktener Straße,
- Errichtung von ca. 25 - 30 Wohneinheiten,
- Schaffung eines variablen Wohnangebotes für unterschiedliche Nutzergruppen in Form von Eigentumsmaßnahmen und frei finanziertem Mietwohnungsbau,
- Realisierung eines Anteils von ca. 30 % der Wohnflächen im geförderten Wohnungsbau sowie
- Stärkung des Stadtteils Kettwig und Sicherung der vorhandenen Infrastruktur.
- 

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 der Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes (WFB NRW) zu realisieren.

Unter Beachtung dieses Grundsatzes der einzelfallbezogenen Prüfung ist darauf zu achten, dass insbesondere die Abhängigkeit 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 sollte hierbei grundsätzlich ein Anteil von rund 30 Prozent der Gesamtbruttogrundfläche im Geschosswohnungsbau als öffentlich geförderte Mietwohnungen zugrunde gelegt werden.

## II. Verfahrensablauf

### 1. Öffentlichkeitsbeteiligung

#### 1.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

In der Sitzung des ASPB am 16.03.2017 wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Bezirksvertretung IX wurde am 28.02.2017 angehört.

Die Ausstellung der Planung erfolgte in der Zeit vom 27.03.2017 bis 10.04.2017 im Eingangsbereich des Rathauses Kettwig, Bürgermeister-Fiedler-Platz 1, 45219 Essen sowie im Amt für Stadtplanung und Bauordnung im Deutschlandhaus, Lindenallee 10 zu den allgemeinen Öffnungszeiten. Zudem wurde der Planungsinhalt im Internet auf den Seiten der Stadt Essen veröffentlicht.

Mitarbeiterinnen des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung erläuterten die Pläne zusätzlich am Dienstag, den 28.03.2017 von 9.00 Uhr – 12.00 Uhr und am Donnerstag, den 06.04.2017 von 14.00 Uhr – 17.00 Uhr jeweils im Eingangsbereich des Rathauses Kettwig, Bürgermeister-Fiedler-Platz 1, 45219 Essen. Es informierten sich 8 interessierte Bürger.

Die öffentliche Diskussion fand am 04.04.2017 um 19.00 Uhr im Ratsaal des Rathauses Kettwig, Bürgermeister-Fiedler-Platz 1, 45219 Essen statt. Es nahmen 25 interessierte Bürger teil.

Die abgegebenen Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken bezogen sich vornehmlich auf die folgenden Themen:

Themenbereich „Städtebauliche Planung“

Themenbereich „Natur“

- a. Fauna
- b. Flora
- c. Wald
- d. alternative Nutzungen
- e. Altlasten

Themenbereich „Verkehr“

- a.
  - Mehrverkehre
- b.
  - Verkehrssicherheit

Themenbereich „Lärm“ (Fluglärm)

Themenbereich „Entwässerung“

Themenbereich „Icktener Bach“

Themenbereich „Planungsrecht und Verfahren“

- a. Bürgerbeteiligung
- b. Landschaftsschutz
- c. Planungsrecht und Verfahren

Themenbereich „Wohnungsbedarf in Essen“

Themenbereich „Sonstiges“

- a. Sonstiges
- b. Wirtschaftlichkeit
- c. Bergbau

## 1.2. Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, -planung und Bauen hat in seiner Sitzung vom 04.04.2019 nach vorheriger Anhörung der Bezirksvertretung IX in ihrer Sitzung vom 26.03.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 04/15 mit der dazugehörenden Begründung einschließlich Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 15/2019 vom 12. April 2019 sowie in der örtlichen Presse ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 29.04.2019 bis 28.05.2019. Die Planunterlagen konnten im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Lindenallee 10, 45121 Essen, während der allgemein üblichen Dienstzeiten sowie im Internet eingesehen werden.

Während der Auslegung war der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Erörterung der Planung gegeben. Als neue wesentliche Themen wurden vorgebracht:

- Wohnraumbedarf Essen, Kettwig/ Ickten
- Bürgerforum „Wo wollen wir wohnen?“
- Niederschlagswasser / Starkregenereignisse
- Klimatische Gegebenheiten
- Klimaschutz
- Artenvielfalt / Insekten
- Wald
- Renaturierung Planbereich und Icktener Bach
- Naherholung
- Bauverein Kettwig
- Parkraumsituation Plangebiet und Auslegung Icktener Straße

## 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB

### 2.1. Frühzeitige Beteiligung

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Interessen durch die Planung berührt werden könnten, mit Schreiben vom 22.03.2017 um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende wesentliche Anregungen vorgebracht:

- Die entwässerungstechnische Erschließung wurde als nicht gesichert betrachtet, sollte das anfallende Abwasser nicht unterhalb des RÜB abgeschlagen werden.
- Im Plangebiet soll eine Höhe von 133 m über NN nicht überschritten werden.
- Im Plangebiet ist mit Belästigungen durch Fluglärm zu rechnen, es liegt jedoch außerhalb des gesetzlichen Lärmschutzbereiches des Flughafens
- Bauliche Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – sollten eine Höhe von 30 m nicht überschreiten
- Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima sind zu berücksichtigen.
- Mitgliedsunternehmen, deren gewerbliche Tätigkeiten durch die Planung und Realisierung des Bebauungsplans grundsätzlich nicht beeinträchtigt werden dürfen.
- An den bisherigen Festsetzungen bzw. Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes sollte festgehalten werden.
- Es sollte geprüft werden, ob der durch Sukzession entstandene Neuwald auf der eingezäunten Tennisanlage als Prozessschutzfläche ausgewiesen werden kann.
- Der Waldersatz (Ersatzaufforstung nach Landesforstgesetz) ist unbedingt in Essen zu realisieren.
- Es sollte geprüft werden, ob eine Offenlegung des Icktener Bachs im Plangebiet technisch mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Der verrohrte Teil zwischen dem Bereich der ehemaligen Tennisanlage und dem Abschnitt des Baches nordöstlich der Straße sollte verkürzt werden.
- Der abwassertechnische Betrieb und die Zugänglichkeit zur Niederschlagswasserbehandlungsanlage muss jederzeit möglich sein. Es dürfen keine Schächte, Bauwerke u.ä. überbaut werden.
- Die Ersatzaufforstung im Flächen-/Funktionsverhältnis von 2: 1 (also die doppelte Fläche) ist mit der zuständigen UNB einvernehmlich und verbindlich zu regeln.
- Für die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Waldflächen sind die forstlichen Belange hinsichtlich des Sicherheitsabstandes berücksichtigt.
- Für die Versorgungs- und Abwasseranlagen sind Schutzstreifen vorzusehen. Die Errichtung von Anlagen und Bauwerken aller Art sowie Anpflanzungen von tiefwurzelnden Baum- oder Strauchpflanzungen wird ausgeschlossen.

Betriebswege sind ggf. durch Geh-, Fahr- und Wegerechte grundbuchlich zu sichern.

- Eine weitere Ausdehnung der Bebauung in den Landschaftsraum wird befürchtet.
- Es gibt keinerlei Hinweise, wann und wo Ausgleichsmaßnahmen erfüllt werden.
- Es sollte eine Nutzungsänderung im Sinne einer Renaturierung erfolgen.
- Die Entwässerung ist ungeklärt.
- Das Risiko für Überschwemmungen bei Starkregen wird angeführt.

## 2.2. Beteiligung parallel zur öffentlichen Auslegung

Gemäß § 4 Abs.2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Interessen durch die Planung berührt werden könnten, mit Schreiben vom 06.05.2019 um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden folgende wesentliche Anregungen vorgebracht:

- Ersatzforderung für den bewaldeten Hang kann nicht entsprechend geleistet werden.
- Gefahr zusätzlicher Bach-Verschmutzung wegen zunehmender Versiegelung, Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen bei Starkregenfällen.
- Verlust von Renaturierungspotential
- Eine Ersatzaufforstung ist zu benennen
- Die Stadtwerke Essen AG (SWE AG) verlegt grundsätzlich keine Versorgungsleitungen auf privaten Erschließungsflächen.
- Innerhalb des Plangebietes befindet sich noch ein aktiver Wasseranschluss, der vorab zu kündigen und außer Betrieb zu nehmen ist.
- Mit Belästigungen durch Fluglärm ist zu rechnen
- Der LVR Rheinland sowie die untere Denkmalbehörde sind als zuständige Denkmalbehörde zu beteiligen
- Bedenken zu den bestehenden Abwasseranlagen bis zu ganzheitlichem Sanierungskonzept
- Bei Einleitung des Niederschlagswassers in den Icktener Bach ist die Gewässerträglichkeit nachzuweisen.

## 3. Umweltprüfung

Die Umweltbelange wurden in einer ausführlichen Umweltprüfung gem. §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB detailliert untersucht und im Umweltbericht beschrieben. Dieser ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan und lag allen abwägenden Entscheidungen zugrunde.

Die Ermittlung des Untersuchungsumfanges und die Einschätzung der voraussichtlichen Auswirkungen erfolgte im Scoping-Verfahren durch die zuständigen Fachdienststellen und Träger öffentlicher Belange. Die Prognosen über

die relevanten Auswirkungen sowie die Vorschläge zu deren Vermeidung, Minderung und Kompensation wurden dabei nach Schutzgütern getrennt erstellt. Einzelne Aspekte wurden vertiefend in fachgutachtlichen Stellungnahmen oder Fachgutachten ermittelt.

Im Rahmen der Durchführung der Umweltprüfung wurden relevante Beeinträchtigungen der folgenden Schutzgüter ermittelt:

- Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung
- Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Luft
- Schutzgut Klima
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Betrachtung der Umweltbelange im Einzelnen:

Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und Bevölkerung

#### Lärm

Die Schalltechnische Untersuchung zeigt Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete durch Verkehrslärm. Den Auswirkungen durch Verkehrslärm im Plangebiet kann durch passive Maßnahmen begegnet werden und sind als unerheblich einzustufen. Durch die Realisierung des Vorhabens werden sich auch keine wesentlichen Veränderungen an der bestehenden Lärmbelastung in der Umgebung ergeben. Die Zunahme der Lärmbelastung bleibt unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle.

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft  
Landschaftsschutzgebiet

Durch die Umsetzung der geplanten Maßnahme kommt es zu einem Verlust von 0,7 ha Fläche eines insgesamt 122 ha großen Landschaftsschutzgebietes. Der Landschaftsschutz wurde zu einem Zeitpunkt ausgewiesen, als der Tennisbetrieb noch stattfand, hat also weder mittelbar noch unmittelbar mit dem Wert der Fläche als Lebensraum zu tun. Die geplante Maßnahme hat schon allein durch die geringe Flächengröße keine erheblichen Auswirkungen. Zudem weist der Planungsraum aufgrund der massiven Landschaftsveränderungen (Bachverrohrung, Talverfüllung, Bebauung) nur eine eingeschränkte Schutzwürdigkeit auf. Daher ist der Verlust eines kleinen Teilbereiches geschützter Landschaft mit untergeordnetem ökologischem Potenzial und eingeschränkter Schutzwürdigkeit als nicht erheblich einzustufen.

#### Waldersatz

Durch die geplante Baumaßnahme werden die bewaldeten Flächen im Plangebiet beseitigt. Das Verfahrensgebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 6.980 m<sup>2</sup>. Nach Abzug der Flächen: mit Gehölzaufwuchs auf ehemaligen Tennisplätzen (jünger als 25 Jahre), der versiegelten Flächen und Gebäude, der teilversiegelten Flächen sowie des gering versiegelten Parkplatzes, des Straßenbegleitgrüns und des Rasens verbleiben 2.412 m<sup>2</sup> Wald, der nicht unter die Natur-auf-Zeit-Regelung fällt und im Verhältnis

von 1:2 auszugleichen ist. Das heißt, es ist nun Waldersatz in Höhe von 4.824 m<sup>2</sup> zu schaffen. Der erforderliche Waldersatz wurde aus dem Ersatzflächenpool der Stadt Essen bereitgestellt: P 30.37 „Am Korstick“. Die Maßnahme wurde bereits auf einer ehemaligen Weide am Hang des Defter Baches in Essen-Heidhausen durchgeführt. Auch eine Verrohrung wurde dort bereits beseitigt.

#### Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Durch die geplante Baumaßnahme werden Flächen mit verschiedenen Biotoptypen in Anspruch genommen, die fast vollständig auf massiv verändertem Untergrund entstanden sind. Es ist davon auszugehen, dass nahezu alle vorhandenen Vegetationsstrukturen im Plangebiet beseitigt werden. Es wurde daher eine außerhalb des Plangebietes zu kompensierende Eingriffsintensität von 14.716 Punkten errechnet. Die o.g. Waldersatzfläche kann auch als naturschutzrechtlicher Ausgleich zugeordnet werden. Sie erbringt eine Kompensationsleistung von 24.120 Punkten. Es ist bei der naturschutzrechtlichen Bilanzierung daher von einem deutlichen Plus auszugehen.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung einschließlich Kartierungen hat ergeben, dass vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. der Art des konkreten Vorhabens im Plangebiet keine erhebliche Beeinträchtigung der Amphibien und Reptilien zu erwarten ist. Bei den Vögeln und Fledermäusen ist das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen für die weitaus meisten Arten die im Fachinformationssystem des Landes NRW verzeichneten Arten aufgrund nicht geeigneter Habitatstrukturen auszuschließen. Vor dem Hintergrund der Ergebnisse örtlicher Erhebungen (Brutvogelkartierung, Fledermauskartierung) ist eine im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes erhebliche Beeinträchtigung auch für die planungsrelevanten Arten auszuschließen, die im Plangebiet prinzipiell auftreten könnten, für die aber keine Fortpflanzungsstätten nachgewiesen werden konnten.

#### Auswirkungen auf Boden und Fläche

Das Plangebiet ist nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Auf das Schutzgut Boden bzw. Fläche bestehen jedoch durch die ehemalige Nutzung erhebliche Vorbelastungen.

Das Vorhabengebiet stellt sich infolge der Errichtung der Sportanlage, durch Anschüttungen (Unterbau der Tennisplätze) aber auch durch die Gewässerbegradigung und den Bau eines gewässerbegleitenden Weges, als massiv anthropogen überformt dar. Ein natürlicher Bodenaufbau ist allenfalls auf kleinsten Teilflächen erhalten. Eine Betroffenheit von schutzwürdigen Böden ist im Plangebiet aktuell nicht zu erkennen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind bedingt durch die Versiegelung gegeben. Die Planung wird jedoch die vorhandene Bodensituation nicht nachteilig verändert, da durch die Entfernung der Tennisplätze und die damit einhergehende Entsiegelung, die durch die Neubebauung gegebene Versiegelung weitgehend kompensiert wird. Zusammenfassend sind weit überwiegend massiv überformte Böden betroffen, die keines besonderen Schutzes bedürfen.

Durch die Planung wird insgesamt eine Verbesserung der vorhandenen Bodensituation erwartet, da die Tennisplatzbeläge sowie die Anschüttungen voraussichtlich im Rahmen der Baumaßnahme beseitigt werden.

#### Auswirkungen auf Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Im Rahmen von Versickerungsversuchen wurde die Versickerungseignung der oberen Bodenschichten als nicht geeignet klassifiziert. Lediglich die Kiese und Sand im Unterboden weisen eine gute Versickerungseignung auf. Bei einem gemessenen Grundwasserstand von 4,5 – 5 m unter GOK kann allerdings der geforderte Mindestabstand zwischen der möglichen Sickeranlage und dem Grundwasserstand von 1 m potentiell nicht mehr eingehalten. Somit ist eine zentrale Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Da eine Einleitung in den nahen Rinderbach technisch nicht möglich ist, findet der § 44 LWG keine Anwendung. Es sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf den Boden-Wasserhaushalt zu erwarten.

#### Auswirkungen auf Luft

Eine besondere Leistungsfähigkeit des Plangebietes hinsichtlich eines klimatisch-lufthygienischen Ausgleiches in angrenzenden Siedlungsflächen ist nicht erkennbar. Eine Leistung zur Luftregeneration ist durch das Plangebiet schon aufgrund der sehr geringen Größe nicht bzw. nicht in relevantem Umfang zu erwarten. Hinweise auf Schadstoffbelastungen liegen nicht vor und die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen im Plangebiet besteht auch zukünftig nicht. Es sind keine erheblichen negativen Auswirkungen absehbar.

#### Auswirkungen auf Klima

Aufgrund des begrenzten Flächenumfanges der für eine Versiegelung in Anspruch zu nehmenden Flächen sind die klimatischen Auswirkungen der Bebauung des Plangebietes als eher gering zu bewerten. Bei Durchführung der Planung beschränken sich die Auswirkungen auf kleinräumige klimatische Änderungen innerhalb des Plangebiets. Unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzung des Plangebiets als Tennisanlage bewirkt die Planung keine Verschlechterung der bioklimatischen Eigenschaften. Daher sind hinsichtlich stadtklimatischer Belange keine erheblich negativen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

#### Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Das Ortsbild verändert sich durch die Planung, ist aber aufgrund der topographischen Lage, straßenseitig verträglich und im Hinblick auf die intensive Vornutzung vertretbar. Der Planbereich wird geordnet und gestaltet. Die bestehende Wegeverbindung entlang der südlichen Plangebietsgrenze (außerhalb des Plangebietes) zum Erholungsraum im Ruhrtal wird durch die Umsetzung der Planungsziele nicht beeinträchtigt.

Die Umweltbelange wurden letztendlich so berücksichtigt, dass schädliche Auswirkungen nach Möglichkeit vermieden, unvermeidliche nach Möglichkeit geringgehalten werden und bei Bedarf so weit möglich kompensiert wurden. Der Bebauungsplan trifft hierzu Festsetzungen bzw. enthält Hinweise, die für die wesentlichen Umweltbereiche die notwendige Verträglichkeit gewährleisten.

### III. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Gemeinden dazu verpflichtet Bauleitpläne aufzustellen, wenn dies für die städtebauliche Ordnung notwendig ist. Die Entscheidung, ob ein Bebauungsplan für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, obliegt grundsätzlich der Gemeinde.

Die städtebauliche Erforderlichkeit ergibt sich zum einen aus einer aufgegebenen städtebaulichen Nutzung im Plangebiet und zum anderen aus dem Wohnraumbedarf, der in Kapitel II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele ausführlich erläutert ist.

Diese Planungsziele und das gesamte Vorhaben entsprechen den maßgeblichen Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB und dabei insbesondere auch dem Boden- und Ressourcenschutz. In die notwendige sach- und fachgerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange sind diese Ziele und Belange entsprechend gewichtet worden.

Insbesondere nachstehende Belange und Auswirkungen sind bei der Abwägung eingestellt und gewichtet worden:

#### Planungsalternativen

Wie schon in Kap. II ausgeführt besteht auf dem allgemeinen Essener Wohnungsmarkt seit einigen Jahren ein erhöhter Bedarf an Wohnraum, der durch die vorhandenen Wohnbauflächen nicht gedeckt werden kann. Grundlage für die bedarfsgerechte Flächensuche von Wohnbauflächen war die Wohnungsnachfrageanalyse Essen 2020+ (InWIS) aus dem Jahr 2013. Darauf aufbauend wurden in den Jahren 2014 und 2015 Flächenvorschläge für Wohnbauflächen entwickelt, die im weiteren Prozess nach ausgewählten Kriterien priorisiert wurden. Zur Befriedigung der festgestellten Bedarfe sind in den Bedarfsstadtteilen/-bezirken potentielle Bauflächen gesucht worden. Dabei wurde als Eignungs- und Ausschlusskriterium berücksichtigt, dass lediglich Flächen betrachtet werden, die in oder an bestehenden Siedlungsflächen liegen. Isolierte Flächen im Außenbereich wurden nicht betrachtet (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Aus den der Lage nach geeigneten Flächen wurden dann die aussortiert, die sich aufgrund vorhandener Restriktionen (z.B. Altlasten, Topographie, Natur- und Artenschutz) nicht zur Bebauung eignen. Die verbliebenen 41 Flächen wurden anschließend durch eine Nutzwertanalyse priorisiert. Die Fläche des Änderungsbereichs war Teil dieses Prozesses.

Den in Rede stehenden Bauleitplanverfahren (RFNP-Änderung und Bebauungsplanverfahren) sind somit eine umfassende Untersuchung verschiedener Standorte im ganzen Stadtgebiet vorausgegangen.

Als anderweitige Planungsmöglichkeit wäre auch eine Freiraumentwicklung mit Wiederherstellung der ursprünglichen Geländeform durch Abtrag der Aufschüttungen und Beseitigung der baulichen Anlagen denkbar, die aber aufgrund der hohen Kosten und der baulichen Vornutzung des Grundstücks vor dem Hintergrund des bestehenden Wohnbauflächenbedarfs keine gangbare und sinnvolle Alternative wäre. Um eine Inanspruchnahme von Freiraum an anderer, funktionsfähiger Stelle zu vermeiden, bzw. zu verringern, soll in diesem Fall der

bedarfsgerechten Versorgung mit Wohnbauflächen als Folgenutzung der Vorrang eingeräumt werden.

#### Landschaftsschutz

Durch die geplante Maßnahme kommt es zu einem Verlust von 0,7 ha Fläche des 122 ha großen Landschaftsschutzgebietes (Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.4.34 „Wald- und Talbereiche um Ickten, Brederbachtal“). Die geplante Maßnahme hat schon allein durch die geringe Flächengröße keine erheblichen Auswirkungen. Zudem weist der Planungsraum aufgrund der massiven Landschaftsveränderungen (Bachverrohrung, Talverfüllung, Bebauung) nur eine eingeschränkte Schutzwürdigkeit auf. Bedingt durch diese historischen Landschaftsveränderungen ist daher der Verlust eines kleinen Teilbereiches geschützter Landschaft mit untergeordnetem ökologischem Potenzial und eingeschränkter Schutzwürdigkeit als nicht erheblich einzustufen. Die angrenzenden Grün- und Freiräume bieten auch den vorkommenden Tierarten weiterhin hinreichend Vegetationsstrukturen mit entsprechendem Lebensraumpotenzial.

Die vorhandenen Freiflächen (Bachtal, Ruhrtal) können wie in der Vergangenheit weiterhin zu Erholungszwecken genutzt werden und die bestehende Wanderwegeverbindung bleibt erhalten.

Schutzzweck und Entwicklungsziel des im Landschaftsplan festgesetzten Landschaftsschutzgebiet werden durch den Änderungsbereich nicht gefährdet.

Im Zuge der erfolgten Genehmigung der RFNP-Änderung wurde eine Prüfung der landesplanungsrechtlichen Belange sichergestellt, die Aufhebung des Landschaftsschutzes vorbereitet, der letztendlich mit Rechtskraft des Bebauungsplans aufgehoben wird.

#### Belange des Waldes

Im Plangebiet sind Waldflächen von einer Inanspruchnahme für bauliche Zwecke betroffen. Das Baugesetzbuch enthält in § 1a Abs. 2 Satz 4 ein Begründungsgebot für die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme und Umwandlung von bewaldeten Flächen ist, wie oben ausgeführt wird, auf den Wohnraumbedarf und den knappen Flächenpotentialen der Stadt zurückzuführen; zudem handelt es sich bei dieser Fläche um eben eine solche Brachflächenentwicklung und Widernutzbarmachung im Sinne des Gesetzes. Die Potenziale der Innenentwicklung und Baulücken sind in dem ländlich / dörflichen Stadtteil Kettwig darüber hinaus sehr begrenzt. Die Wohnungsnachfrage ist in dem südlichen Stadtgebiet seit Jahren ungebremsst hoch. Die Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen wie Ver- und Entsorgungssysteme, die Nähe zu den sozialen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen stellen ebenfalls günstige Voraussetzungen dar, um das in § 1 Abs. 5 BauGB formulierte Ziel –einer dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung- zu gewährleisten. Die Plangeberin hat damit die maßgeblichen Ermittlungen im Sinne des § 1a Absatz 2 Sätze 2 bis 4 Baugesetzbuch erbracht.

#### Städtebauliche Gestalt / Bestandsbebauung

Mit der Planung geht eine Veränderung der städtebaulichen Situation einher. Die städtebauliche Entwurfsplanung sah zunächst zum Verfahrenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit straßenbegleitend zur Icktener Straße zwei mehrgeschossige Wohngebäude vor, die durch einen erschließenden Baukörper miteinander verbunden, terrassiert in den Hang hinein geplant waren. Dieser städtebauliche Ansatz wurde nach den

Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung überarbeitet und, um dem Eindruck einer massiv und geschlossen wirkenden Bebauung entlang der Icktener Straße entgegenzuwirken, sieht die modifizierte Planung nun drei solitäre Einzelgebäude vor.

Die gegenwärtige Bebauungsstruktur im Umfeld des Plangebietes ist vorwiegend durch eine I bis II-geschossige, freistehende Ein- bis Zweifamilienhausbebauung sowie durch II-geschossige Mehrfamilienhäuser geprägt. Durch die geplante Umgestaltung mit einem Wohnraumangebot im Mehrfamilienhaussegment wird eine sinnvolle Ergänzung zur bestehenden Bebauung, insbesondere der unmittelbar angrenzenden genossenschaftlichen Wohnsiedlung des Bauvereins Kettwig geschaffen. Die neue Wohnbebauung mit ihren großzügigen Außenanlagen passt sich optimal an die gegebenen topographischen und naturräumlichen Gegebenheiten an und berücksichtigt auch die vorhandenen Bebauungsstrukturen. Die restriktiven Festsetzungen zur Gebäudehöhe (siehe Kap. VI) lassen trotz der Gebäudetypologie des Geschosswohnungsbaus ein angemessenes und städtebaulich gut angepasstes Erscheinungsbild entstehen. Denn zum einen nehmen die solitären Gebäude die Typologie der Einzelhausbebauung entlang der Icktener Straße auf und zum anderen wird mit der festgesetzten Gebäudehöhe auf den Bezugspunkt der Icktener Straße abgestellt und so der unmittelbare Bebauungszusammenhang berücksichtigt. Straßenseitig zur Icktener Straße können so lediglich Gebäude mit einem zweigeschossigen Erscheinungsbild zzgl. eines weiteren, jedoch zur Icktener Straße zurücktretenden Geschosses entstehen.

Nach Süden, gartenseitig und zum Landschaftsraum orientiert können die Gebäude – der abfallenden Topographie folgend – ein fünf- bis sechsgeschossiges Erscheinungsbild erreichen. Durch ein Zurücksetzen der Geschosse können südorientiert großzügige Dachterrassen geschaffen werden, die erfahrungsgemäß begrünt werden. Da dieses Erscheinungsbild abgewandt von der Icktener Straße zum Landschaftsraum ausgerichtet ist und aufgrund der topographischen Gegebenheiten keine weitreichenden Blickbeziehungen bestehen, werden über das Plangebiet hinaus keine wesentlichen Auswirkungen erwartet.

Die Bebauung berücksichtigt somit die umgebenden baulichen Strukturen und die Belange der Wohnnachbarschaft in hinreichendem Maße.

Die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse wird den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes, den sonstigen Umweltauswirkungen und den Auswirkungen – wie im Kapitel V. beschrieben (Verkehr, Entwässerung/Starkregen etc.) im Sinne einer sach- und fachgerechten Abwägung vorangestellt.

#### **IV. Beschluss und Rechtskraft**

Der Bebauungsplan Nr. 04/15 „Icktener Straße (ehem. Tennisanlage)“ wurde vom Rat der Stadt Essen in seiner Sitzung am 28.09.2022 als Satzung beschlossen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Essen, Ausgabe vom 04.11.2022, tritt der Bebauungsplan Nr. 04/15 gem. § 10 BauGB in Kraft.

Abteilung Bauleitplanung  
und Bebauungsplanbearbeitung

Amt für Stadtplanung  
und Bauordnung

Andreas Müller  
Abteilungsleiter

Ronald Graf  
Amtsleiter