

Bebauungsplan Nr. 11/14 „Hammer Straße/Overhammshof (Erstaufnahmeeinrichtung)“

Stadtbezirk: IX
Stadtteil: Fischlaken

Zusammenfassende Erklärung

vom: 01.07.2019

Rechtsgrundlage: §10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der bis zum 12.05.2017 gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



**STADT
ESSEN**

Inhalt:

I. Ziel des Bebauungsplanes	3
II. Verfahrensablauf	4
1. Öffentlichkeitsbeteiligung	4
1.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	4
1.2. Öffentliche Auslegung	4
2. Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB	5
2.1. Frühzeitige Beteiligung	5
2.2. Beteiligung parallel zur öffentlichen Auslegung	5
3. Umweltprüfung	5
III. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	16
IV. Beschluss und Rechtskraft	20

I. Ziel des Bebauungsplanes

Das Ziel des Aufstellungsverfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nutzung des Grundstücks des früheren Kutel-Hofes als zentrale Erstaufnahmeeinrichtung des Landes NRW für eine geplante Nutzungsdauer von insgesamt 25 Jahren ab Inbetriebnahme bzw. für die verbleibende Nutzungsdauer nach Ablauf der befristeten Genehmigung von 5 Jahren.

Bestandteile der Erstaufnahmeeinrichtung sind Unterkunftsbereiche für ca. 800 Asylbewerber, Räumlichkeiten für eine Zentrale Ausländerbehörde (ZAB) und einer Außenstelle des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge (BAMF). Die baulichen Anlagen bestehen aus zweigeschossigen Wohngebäuden, entsprechenden Räumlichkeiten für die genannten Behörden sowie Mensa, Cafeteria, Gesundheitsstation, Spielbereiche, Aufenthalts- und Fitnessräume.

Aufgrund der Vornutzung ist das Plangebiet über die Straße Overhammshof bereits erschlossen.

II. Verfahrensablauf

1. Öffentlichkeitsbeteiligung

1.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

In der Sitzung des ASP am 07.05.2015 wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Bezirksvertretung IX wurde am 28.04.2015 angehört.

Die Planunterlagen wurden ausgestellt (12.08.2015–11.09.2015, Mittwoch–Freitag, 8.00–17.00, BEW, Bildungszentrum für die Ver- und Entsorgungswirtschaft). Zudem wurde der Planungsinhalt im Internet auf den Seiten der Stadt Essen veröffentlicht.

Ein Mitarbeiter des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung war am Dienstag, den 01.09.2015 von 9.00 bis 12.00 Uhr und am Donnerstag, den 20.08.2015 von 14.00 bis 17.00 Uhr vor Ort, um die Pläne am Ausstellungsort zu erläutern. Es informierten sich interessierte Bürger.

Die Anhörung der Öffentlichkeit fand am Montag, den 07.09.2015 von Uhr bis ca. Uhr (Aula des Gymnasiums Essen-Werden) statt. Es nahmen interessierte Bürger teil.

Die abgegebenen Stellungnahmen bezogen sich vornehmlich auf die folgenden Anregungen:

- Planverfahren
- Bebauungsplan/Festsetzungen
- Landschaftsschutz, Kompensation
- Berücksichtigung und Schutz des angrenzenden Biotops bezüglich der Entwässerung
- Keine Sichtverschattung zur Ludscheidtstraße
- Ausbauzustände der vorhandenen Verkehrswege und Ausbaumaßnahmen
- Verkehrsaufkommen
- Einrichtung
- Lärmemissionen (Verkehr, Gewerbe)
- Auswahl des Standortes
- Verpflichtung zu Rückbau und Rekultivierung
- Befristung des Bebauungsplanes
- Lichtemissionen.

1.2. Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung hat in seiner Sitzung vom 04.10.2018 nach vorheriger Anhörung der Bezirksvertretung IX in ihrer Sitzung vom 25.09.2018 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 11/14 mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 42 vom 19.10.2018 sowie in der örtlichen Presse ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 30.10.2018 bis 30.11.2018. 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 Anregungen wurden vorgebracht:

- Standortsuche erfolgte nur auf städtischen Flächen
- Anpassung der Beleuchtung der Anlage.

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 30.07.2015 um Stellungnahme gebeten.

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

- Bau der Einrichtung vor dem Bauleitplanverfahren ohne Beteiligung der Öffentlichkeit
- Einbeziehung des Wanderparkplatzes ins Verfahrensgebiet
- Offenlegung der Baugenehmigung mit allen Unterlagen
- Umweltverträglichkeitsprüfung
- Verkehrsaufkommen und Verkehrsführung
- Buswendeschleife
- Ausbau der Bushaltestellen und der Landesstraße und Einbeziehung ins Bauleitplanverfahren
- Verbreiterung und Beleuchtung des Gehweges
- Zweifel an Renaturierung nach 25 Jahren
- Reparatur des Wanderweges.

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 19.10.2018 um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine neuen wesentlichen Anregungen vorgebracht.

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 erfolgten 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 Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Die Verkehrslärmbelastung und die Gewerbelärmbelastung im Plangebiet sowie die Immissionssituation in der Umgebung der Erstaufnahmeeinrichtung wurde in einer Lärmberechnung überprüft (Schalltechnische Untersuchung zur Erstellung des Bebauungsplans Hammer Straße / Overhammshof (Erstaufnahmeeinrichtung) Nr. 11/14 in Essen-Fischlaken, AiR Ingenieurbüro GmbH, Oktober 2017).

Beurteilung der Verkehrslärmbelastung

Die DIN 18005-1 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Die EAE ist ein Sondergebiet. Aufgrund der Nutzung zur vorübergehenden Aufnahme und Registrierung von Flüchtlingen mit entsprechenden Anlagen der Verwaltung, Untersuchung und Verpflegung etc. sowie der geplanten zügigen Weiterverteilung in dauerhafte Unterbringungsformen ist dieses hinsichtlich einer Einordnung in die Baugebietskategorien der BauNVO weniger einem Wohngebiet als vielmehr eher einem Misch- und Dorfgebiet zuzuordnen mit den entsprechenden Schutzanforderungen. Dementsprechend sind die entsprechenden Werte der DIN 18005 anzuhalten.

Die Umgebung des Plangebietes ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen und liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Für die

Verkehrslärberechnung wurde der Schutzanspruch der umliegenden Wohnbebauung im Sinne eines Dorf- und Mischgebietes mit den entsprechenden Werten der DIN 18005 angenommen.

Verkehrslärbelastung im Plangebiet

Es wurden Immissionsaufpunkte für jedes Geschoss eines Gebäudes der Erstaufnahmeeinrichtung gesetzt. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Beurteilungspegel der Verkehrslärbelastung im Bereich der Unterkünfte der Erstaufnahmeeinrichtung die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung eines Mischgebietes gemäß DIN 18005-1 für Verkehrslärm tagsüber von 60 dB(A) und in der Nacht von 50 dB(A) um mindestens 19 dB(A) unterschreiten. Damit ist sichergestellt, dass aufgrund der Verkehrsbelastung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

Des Weiteren liegen im Außenwohnbereich Beurteilungspegel vor, die deutlich unter 62 dB(A) liegen, so dass unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind.

Verkehrslärbelastung durch das Plangebiet

Für die Immissionsprognose wurden die Immissionsaufpunkte an den Häusern der nächstgelegenen Bebauung herangezogen.

Die Beurteilungspegel werden durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen der Erstaufnahmeeinrichtung im Bereich fast aller Immissionsaufpunkte nicht erhöht. Es kommt an keinem der Immissionsaufpunkte zu einer erstmaligen Überschreitung der Orientierungswerte (durch das Vorhaben). Dies bedeutet, an den Gebäuden Hammer Straße Nr. 64, Nordfassade, EG, Nr. 71, Südfassade, 1. OG und Nr. 87, Südwestfassade, 1. OG überschreiten die Beurteilungspegel tagsüber zwischen 1 und 4 dB(A) und nachts um 0 bis 3 dB(A) die Orientierungswerte, die Überschreitungen sind im Analysefall (ohne EAE) aber gleich hoch wie im Prognose-Planfall.

Lediglich im Bereich der Immissionsaufpunkte Wohnhaus Ludscheidtstraße Nr. 53 und Nr. 37 im 1. OG, Nordfassade und Hammer Straße 116, 1. OG, Westfassade und Hammer Mark 10, 1. OG, Nordfassade ist eine Erhöhung des Beurteilungspegels von maximal 1 dB(A) durch das Vorhaben möglich. Diese Erhöhung führt jedoch nicht zu einer Überschreitung der Orientierungswerte und ist in ihrer Höhe als nicht relevant zu beurteilen.

Beurteilung der Gewerbelärbelastung

Lärmimmissionen, die von genehmigungsbedürftigen und nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes verursacht werden, sind auf Basis der TA Lärm zu ermitteln und zu beurteilen.

Gemäß TA Lärm ist zur Beurteilung der Schallimmissionen im Umfeld der Einrichtung die Gesamtbelastung des Umfeldes, bestehend aus der Vorbelastung und der Zusatzbelastung, zu betrachten. Im Bereich der Immissionsaufpunkte befinden sich keine Schallquellen, die als Vorbelastung zu betrachten sind. Da die berechnete Zusatzbelastung aufgrund des Betriebes der Einrichtung die Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreitet, kann gemäß TA Lärm die Untersuchung der

Vorbelastung entfallen. Die Zusatzbelastung durch die Betriebsgeräusche der Einrichtung stellt somit die Gesamtbelastung dar.

Gewerbelärmbelastung im Plangebiet

In der Prognoseberechnung werden die Geräusche der Zu- und Abfahrtsstraße Overhammshof, des Parkplatzes der Mitarbeiter, der LKW-An- und Ablieferung und die Geräusche der haustechnischen Anlagen berücksichtigt.

Gemäß TA Lärm wird für die Erstaufnahmeeinrichtung eine Einstufung des Plangebietes in Kern-/Dorf- und Mischgebiet mit Orientierungswerten von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) angenommen. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass im Bereich der Unterbringungsgebäude die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm eingehalten werden. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen überschreiten die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A).

Gewerbelärmbelastung durch das Plangebiet in der Umgebung

Die Umgebung des Plangebietes ist planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen und liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. In den vorliegenden Berechnungen wurde der Schutzanspruch der umliegenden Wohnbebauung im Sinne eines Kern-/Dorf- und Mischgebietes angenommen. In den Berechnungen werden auf dem Betriebsgelände die Geräusche der Zu- und Abfahrtsstraße Overhammshof, des Parkplatzes der Mitarbeiter, der LKW-An- und Ablieferung und die Geräusche der haustechnischen Anlagen berücksichtigt. Das Ergebnis zeigt, dass im Bereich der umliegenden Wohnbebauung die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm von 60 dB(A) in der Tageszeit und 45 dB(A) in der Nachtzeit an der umliegenden Bebauung um mindestens 15 dB(A) unterschritten werden.

Der für die Naherholung bedeutsame Wanderweg östlich des Plangebietes bleibt erhalten. Eine Frei- und Erholungsfläche geht allerdings verloren.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als nicht erheblich einzustufen.

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Durch die Einrichtung wird das Landschaftsschutzgebiet Nr. 3.4.56 „Landschaftsschutzgebiet Fischlaker Mark“ um ca. 3,2 ha verkleinert. Das Landschaftsschutzgebiet wird nicht in einer Weise verkleinert, dass die übrigen Flächen nicht mehr landschaftsschutzwürdig wären.

Teile des westlich angrenzenden Talzuges sind im Biotopkataster des Landes NRW (Kataster der schutzwürdigen Biotope) enthalten. Es handelt sich um eine Biotopverbundfläche. Es gibt einen Quellbereich und einen naturnahen Bachlauf in einem typischen Siepental mit einem gut entwickelten Buchenwald. Die Beeinträchtigungen durch das Vorhaben werden als unerheblich eingestuft.

Die Biotopstrukturen auf dem ehemaligen Kutel-Gelände wurden für die Errichtung der Erstaufnahmeeinrichtung nahezu vollständig beseitigt und durch neue Biotoptypen ersetzt. Lediglich im südlichen Bereich des ehem. Kutel-Geländes blieben kleine Gehölzbestände und eine Brachfläche erhalten, die aber nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen. In Anspruch genommen wurden neben über 25.000 m² versiegelter Fläche, insbesondere ca. 5.000 m² Gehölzfläche (v.a. Ziersträucher, Brombeergebüsch und junge Birken) sowie 7.500 m² durch grasigen Bewuchs und Hochstauden geprägte Fläche. Die betroffenen Biotoptypen waren unter Berücksichtigung der Struktur des konkreten Umfeldes als solche von geringem bis sehr geringem ökologischem Wert einzustufen.

Die Wiederaufnahme einer intensiveren Nutzung war im Vergleich zur vorherigen Situation mit einer Zunahme von Störwirkungen durch Verkehr und sonstige Geräuschentwicklung verbunden, die jedoch wegen der geringen Fernwirkung in Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz als nicht erheblich zu beurteilen ist.

Bei den Waldflächen handelt sich um einen etwa 40 Jahre alten Laubmischwald östlich der Vorhabenfläche und um einen Buchenhochwald südwestlich des Plangebietes, der sich mit einem Teilbestand junger Birken in das Plangebiet vorgeschoben hat. Der Waldbestand westlich und südwestlich der Vorhabenfläche umfasst vor allem im oberen Talabschnitt auch zahlreiche alte Bäume mit hohem Totholzaufkommen. In kleinen Teilbereichen setzte sich dieser Wald in Form von aufkommenden Birken- und Weidenbeständen im Plangebiet fort. Die forstrechtliche Eingriffs- und Ausgleichssituation ist abschließend im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.

Alle artenschutzrechtlichen Belange wurden im Baugenehmigungsverfahren von 2015 bereits abschließend geklärt. Der Bebauungsplan hat vor diesem Hintergrund keine artenschutzrechtlich relevanten Auswirkungen, die einer erneuten Prüfung bedürften.

Zusammenfassend ist im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Baugenehmigungsverfahren folgendes ausgeführt:

„Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ... ergab keine Hinweise auf das Vorkommen oder eine mögliche erhebliche Betroffenheit von planungsrelevanten Arten aus der Gruppe der Vögel. Auch wurden in den Gebäuden keine Hinweise auf Fledermäuse oder deren Hinterlassenschaften (Kot-, Urinspuren, tote Tiere etc.) gefunden. Die ehemalige Molkereiverkaufshalle weist demzufolge grundsätzlich keine Charakteristika auf, die eine besondere Eignung für Fledermäuse nahelegen. Da alle Teile der Gebäude, die potenziell frostfrei sein können, einsehbar sind, ist mit der nach § 44 BNatSchG geforderten Sicherheit davon auszugehen, dass in den Gebäuden derzeit kein Winterquartier besteht. Obgleich keine Hinweise auf das Auftreten von Fledermäusen vorliegen, kann das Auftreten von Fledermäusen (v.a. Zwergfledermaus) im Bereich von Dachüberständen (Winkelelemente mit Spaltenbildung) im Sommer und vor allem in Hinblick auf Einzeltiere nicht prinzipiell ausgeschlossen werden. Für den Fall, dass der Abriss erst nach Februar beginnt, wird deshalb abhängig von der Witterung eine erneute Begehung mit Ultraschalldetektor empfohlen, die vorher mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen ist.

Auf der Vorhabenfläche sind keine geeigneten Laichgewässer für Amphibien vorhanden. Selbst die nur auf temporär wasserführende, flache Stillgewässer angewiesene Kreuzkröte findet keine geeigneten Wasserlebensräume. Auch im näheren Umfeld wurden solche Gewässer nicht ermittelt. Als Landlebensraum weist die Vorhabenfläche wegen des sehr hohen Versiegelungsgrades keine Eignung auf.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist in Hinblick auf die Kreuzkröte daher auszuschließen.“

Die Artenschutzvorprüfung kam daher zu dem Ergebnis, dass eine im Sinne des BNatSchG erhebliche Beeinträchtigung planungsrelevanter Arten bei Beachtung der beschriebenen zeitlichen Einschränkungen zum Abriss nicht zu erkennen sei. Außerdem gelte, „dass die im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen und somit auch alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden wären. Ökologische Funktionen, die im Plangebiet theoretisch verloren gehen könnten, wären also im Umfeld weiterhin erfüllt. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG liegt somit nicht vor. Eine weitergehende Untersuchung erscheint daher nicht erforderlich.“

Zum Schutz der Insekten wurde zu Lichtemissionen bereits in Hinblick auf das naturschutzrechtliche Vermeidungsgebot wegen der möglichen Wirkung von Lichtemissionen auf mittlere Distanzen festgelegt, dass Art und Umfang von Lichtquellen vor allem in ihrer Wirkung nach Süden und Westen durch entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsverfahren zu begrenzen waren. Erhebliche negative Auswirkungen insbesondere auf Insekten konnten so ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis für das weitere Baugenehmigungsverfahren ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurde eine Eingriffsbilanzierung erstellt. Zur Ermittlung des Kompensationsdefizits ist folgender Sachverhalt zu berücksichtigen:

Es war zunächst eine Baugenehmigung und eine landschaftsrechtliche Befreiung für 5 Jahre erteilt worden. Dazu waren im Zuge der Eingriffsbewertung auch Minderungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen ermittelt worden. Die Minderungsmaßnahmen waren Bestandteil der Nebenbestimmungen der Baugenehmigung. Wegen der Befristung wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nur für 5 Jahre Ausgleich bereitgestellt. Eine Ausgleichsmaßnahme erreicht nach 25 Jahren ihre volle Wirkung. Deshalb waren bei einer Befreiung für 5 Jahre nur 20 % des Ausgleichsbedarfs zu Verfügung zu stellen. Für die Ermittlung der Kompensation für das B-Planverfahren sind diese Maßnahmen und Minderungsmaßnahmen sowie der weitere Ausgleichsbedarf von 80 % aufgezeigt.

Die Bilanzierung bezieht sich auf den Geltungsbereich des B-Planes. Die Kompensation für den Gehwegausbau der Straße Overhammshof und die nördlich des Plangebietes liegende Fläche der ehemaligen Hundewiese, die als Entfluchtungsbereich dient, werden außerhalb des B-Planverfahrens geregelt. Als Ausgangszustand wird der Bilanzierung nicht der aktuelle Zustand (in weiten Teilen versiegelte Fläche), sondern der gemäß Bauschein von 1968 und gemäß späterer landschaftsrechtlicher Genehmigungen geforderte rekultivierte Zustand zugrunde gelegt. Demzufolge handelt es sich im gesamten Geltungsbereich um Grünlandfläche (auf einem massiv überformten Standort).

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird folgendes zugrunde gelegt: Die Anteile an versiegelten/überbauten und nicht versiegelten Flächen (Zier-grün) werden anhand der GRZ ermittelt. Bei einer GRZ von 0,4 errechnet sich unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten nach BauNVO ein Anteil versiegelter Flächen von 60 %.

Die unmittelbar angrenzenden Flächen mit faktischem Aufwertungspotential (z.B. Entsiegelung) kommen größtenteils als Kompensationsflächen nicht in Betracht, da für diese Flächen bereits eine Rekultivierungsverpflichtung vorliegt. Mit Ausnahme der südlich angrenzenden Fläche erfolgt die Kompensation daher auf Flächen aus dem städtischen Ersatzflächenpool. Die Maßnahmenauswahl folgt der Zielsetzung, insbesondere eine Stärkung der ökologischen Funktionen in Halboffenlandflächen zu erreichen, da die Eingriffe ebenfalls in diesen Landschaftstyp erfolgen. Für die ersten 20% des Ausgleichsbedarfes waren Maßnahmen auf drei Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und eine weitere für den forstrechtlichen Ausgleich ermittelt worden, die bereits umgesetzt sind:

- Südlich des Plangebietes ist ein mindestens 7,5 m breiter, vierreihiger, freiwachsender Gehölzstreifen aus Bäumen und Sträuchern der potenziellen natürlichen Vegetation in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m angepflanzt. Die Maßnahme dient dazu, eine landschaftliche Einbindung der gesamten Anlage in Richtung auf die freie Landschaft zu gewährleisten.
- „Deilbachaue / Halbinsel“: Erweiterung eines Stillgewässers, Anlage einer Hochflutrinne, Anpflanzung eines Auwaldes mit heimischen Laubbaumarten
- „Obstwiese Weizenbergs Feld“: Anlage von zwei Kleingewässern, Anlage einer Natursteinmauer, Anlage von drei Totholzhaufen
- „Obstwiese Fischlaker Höfe“ in Essen-Fischlaken
Maßnahme : Anlage einer Obstwiese.

Der Ausgleich erfolgt gemäß § 1a Absatz 3 Satz 4 Halbsatz 2 BauGB durch sonstige Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Stadt Essen bereitgestellten Flächen aus dem Ersatzflächenpool.

Für die weiteren 80% des Ausgleichsbedarfes sind folgende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

- „Deilbachaue / Halbinsel“ (S 32.12): Erweiterung Weiher, Anlage Stehendes Kleingewässer, Anpflanzung Auwald; ganz zugeordnet
- „Obstwiese Weizenbergs Feld“ (A 42.08): Anlage von 2 stehenden Kleingewässern, 1 Trockenmauer, 3 Asthaufen; teilweise zugeordnet
- „Hallostraße 94“ (A 37.01): Abriss Gebäude, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern; ganz zugeordnet
- „Im Walpurgistal 180“ (A 13.12): Abriss Gebäude, Entwicklung Wald; ganz zugeordnet
- „Obere Aue 4“ (A 31.13): Abriss Gebäude, Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern; teilweise zugeordnet.

Mit den aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen wird die Kompensationsleistung vollständig erbracht.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere sowie die Biologische Vielfalt bezogen auf den Zustand vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens/vor Baubeginn (große befestigte Flächen, wenige Restgebäude) gering.

Gegenüber dem rechtlich geforderten Zustand einer rekultivierten Fläche werden bis zur tatsächlichen Rekultivierung des Geländes erhebliche Verschlechterungen auf der Vorhabenfläche (durch den Verzicht auf die Entwicklung höherwertiger Biotoptypen und die Störungen auf der Fläche der EAE und in ihrem Umfeld) eintreten. Aufgrund der verbindlichen Rekultivierungsverpflichtung aus der früheren Befreiung zur Kutel-Nutzung und der aktuellen Befreiung vom Bauverbot für diese Einrichtung wird die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzfläche als erheblich eingestuft.

Auswirkungen auf Boden

Mit der Erstaufnahmeeinrichtung bzw. mit dem Bebauungsplanverfahren hat der Umfang versiegelter Flächen abgenommen. Für die Errichtung der neuen Gebäude und Verkehrsflächen wurden Flächen in Anspruch genommen, die überwiegend bereits versiegelt, in jedem Falle aber in ihrem Bodenaufbau bereits massiv verändert waren. Unterhalb der aktuell bebauten oder befestigten Flächen liegen teilweise noch Fundamente und verfüllte Kellergeschosse sowie Anfüllungen mit RC-Material, die gemäß vorliegender landschaftsrechtlicher Bescheide nach Aufgabe der Erstaufnahmeeinrichtung bis in 1,5 m Tiefe beseitigt werden müssen. Teilweise wurden die vorhandenen Fundamente und Bodenplatten bereits bis in 1,50 m Tiefe entfernt, so dass einerseits für Neupflanzungen ausreichend Bodenauftrag möglich ist und andererseits die Rekultivierung wirtschaftlich bleibt.

Angrenzend an die baulichen Anlagen wurden teilweise Anschüttungen (Bodenauftrag über das bisherige Geländeniveau) vorgenommen, um den Anschluss der Gebäudehöhen an das anschließende Gelände zu gewährleisten und aufragende Untergeschosse und Fundamentstreifen zu vermeiden. Es war mit dem Vorhaben jedoch kein Bodenauftrag außerhalb der Vorhabenfläche verbunden, da große Höhenunterschiede durch die mehrfache Überarbeitung der städtebaulichen Konzeption vermieden werden konnten.

Die Gefahr von vorhabenbedingten Schadstoffeinträgen besteht nicht.

Da der Umfang versiegelter Flächen weitestgehend aus der Kutel-Nutzung bzw. der Flüchtlingsunterkunft resultiert, ist bezogen auf diesen Zustand von einer geringfügigen Verbesserung auszugehen. Da die Baumaßnahme auf die ehem. überbaute Fläche des Kutel beschränkt geblieben ist, sind die Auswirkungen für das Schutzgut Boden unerheblich. Gegenüber dem rechtlich geforderten Zustand einer rekultivierten Fläche (Grünland) werden hingegen bis zur tatsächlichen Rekultivierung des Geländes erhebliche Verschlechterungen bestehen bleiben.

Auswirkungen auf Wasser

Eine Beeinträchtigung des westlich verlaufenden Baches ist nicht gegeben, da das Niederschlagswasser neu gefasst und gewässerträglich dem Bachlauf zugeleitet wird.

Für die Baumaßnahmen werden weitestgehend Flächen in Anspruch genommen, die bereits versiegelt waren und die nur in begrenztem Umfang zur Grundwasseranreicherung beitragen konnten.

Die Gefahr von größeren vorhabenbedingten Schadstoffeinträgen besteht nicht. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasserdargebot zu erwarten. Auswirkungen auf möglicherweise vom Grundwasser abhängige Biotope (insbesondere Quellen mit entsprechender Biozönose) sind und waren nicht absehbar.

Erhebliche Auswirkungen auf Gewässer, die durch Einleitungen von Regenwasser hervorgerufen werden können, sind durch das Vorhaben ebenfalls ausgeschlossen, da die Einleitungsmengen auf die aktuell geltenden wasserrechtlichen Anforderungen gedrosselt werden. Zudem wurde im Zuge der punktuellen Umgestaltung der noch aus alten Genehmigungen stammenden Einleitungsstelle eine funktionslos gewordene Sohlbefestigung entnommen.

Da der Umfang versiegelter Flächen verringert wurde, somit mehr Flächen zu einer Grundwasseranreicherung beitragen können, und die Einleitung von nicht behandlungspflichtigem Niederschlagswasser im Vergleich mit den gemäß der Genehmigungen aus den 90er Jahren zulässigen erheblich reduziert ist, kann bezogen auf diesen Zustand von einer tendenziellen Verbesserung für das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

Gegenüber dem rechtlich geforderten Zustand einer rekultivierten Fläche werden hingegen bis zur tatsächlichen Rekultivierung des Geländes erhebliche Verschlechterungen im Geltungsbereich und geringe Verschlechterungen im Umfeld (durch Teilversiegelung des Einzugsgebietes des Baches und Erhaltung einer Einleitungsstelle) eintreten.

Das Niederschlagswasser bleibt durch Direkteinleitung im natürlichen Wasserhaushalt.

Auswirkungen auf Luft

In Hinblick auf die Belastung mit Luftschadstoffen sind im Plangebiet und seinem unmittelbaren Umfeld keine wesentlichen Veränderungen im Vergleich zum Zustand vor Aufnahme des Betriebs der Erstaufnahmeeinrichtung zu erwarten. Die einschlägigen Maximalwerte werden für alle relevanten Schadstoffe eingehalten. Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen im Plangebiet besteht nicht.

Gegenüber den nutzungs- und verkehrsbedingten Emissionen zu Zeiten des Kotel sowie den verkehrsbedingten Emissionen der Nutzung als Flüchtlingsunterkunft ist - unter Berücksichtigung der aufgrund der Insellage ohnehin unkritischen Rahmenbedingungen - von einer geringfügigen Verbesserung auszugehen.

Gegenüber dem rechtlich geforderten Zustand einer rekultivierten Fläche werden hingegen bis zur tatsächlichen Rekultivierung des Geländes deutliche Verschlechterungen eintreten.

Auswirkungen auf Klima

Durch die Bebauung wird im Vergleich zur vormaligen Situation mit ihren umfangreichen versiegelten Flächen allenfalls eine geringfügige Verschiebung der geländeklimatischen Charakteristika bewirkt, wie sie mit jeder Bebauung grundsätzlich auftritt (zunehmendes Wärmespeichervermögen, Veränderung der Strömungsverhältnisse etc.). Es ist davon auszugehen, dass zwar vermehrt Charakteristika des Klimatotyps „Stadtrandklima“ auftreten, sich dieser Klimatotyp aber wegen der geringen Flächengröße nicht vollständig ausprägt, sondern wesentliche Merkmale des Freilandklimas erhalten bleiben. Der Klimatotyp Stadtrandklima darf als für Wohnzwecke gut geeignet gelten.

Klimatische oder lufthygienische Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind durch die bereits umgesetzte Planung nicht zu befürchten.

Gegenüber dem rechtlich geforderten Zustand einer rekultivierten Fläche werden hingegen bis zur tatsächlichen Rekultivierung des Geländes deutliche Verschlechterungen eintreten.

Die Beheizung der Einrichtung erfolgt über Pellets. Da Pellets aus dem nachwachsenden und damit CO₂-neutralen Rohstoff Holz bestehen, kann deren Klimabilanz günstiger ausfallen als bei fossilen Brennstoffen. Die Menge an CO₂, die bei der Verbrennung freigesetzt wird, entspricht genau der Menge CO₂, die beim Wachstum des Holzes in dieses eingebunden wurde.

Die Pelletheizung trägt zur Einsparung fossiler Brennstoffe bei und vermindert den CO₂-Ausstoß.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Das Ortsbild hat sich durch die Errichtung der Erstaufnahmeeinrichtung deutlich verändert, da die vormals weitgehend offene, durch die versiegelte Flächen und Ruderalbewuchs gekennzeichnete Struktur wieder durch eine raumgreifende Bebauung ersetzt wurde, die in ihrem flächenmäßigen Umfang wie auch in der Höhe der Bebauung zu Zeiten der Nutzung als „Großkuhhof“ entspricht. In diesem Zusammenhang wurden aber auch die von starken Bauschäden gekennzeichneten Bestandsgebäude beseitigt.

Das Landschaftsbild hat hingegen nur eine geringe Veränderung erfahren, da die Flächen weiterhin bzw. zunehmend durch Gehölzbestände und die natürlichen topographischen Gegebenheiten sichtverschattet bzw. landschaftlich eingebunden sind.

Mit der Realisierung des Vorhabens wurden die für die Naherholung unmittelbar bzw. mittelbar (als Kulisse) genutzten Flächen nicht wesentlich verändert. Die für die Naherholung bedeutsamen Wegebeziehungen blieben erhalten.

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag empfiehlt folgende Minderungsmaßnahme, die auch bereits in der Baugenehmigung und den Befreiungsbescheiden nach § 67 BNatSchG verankert ist und die als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen ist:

Um eine Belastung des Landschaftsraumes am westlich angrenzenden Bach zu vermeiden, ist die dort vorhandene Zaunanlage zu erhalten bzw. erforderlichenfalls durch einen neuen Zaun zu ersetzen, der oberhalb der Böschungsoberkante vorzusehen ist und keinen für die zukünftigen Bewohner geöffneten Durchlass (Tor etc.) aufweist.

Gegenüber dem rechtlich geforderten Zustand einer rekultivierten Fläche werden hingegen bis zur tatsächlichen Rekultivierung des Geländes Verschlechterungen eintreten.

Die Umweltbelange wurden letztendlich so berücksichtigt, dass schädliche Auswirkungen nach Möglichkeit vermieden, unvermeidliche nach Möglichkeit gering gehalten 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

Im Rahmen der sach- und fachgerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange sind die Ziele/Grundsätze der Planung und deren Erforderlichkeit im Sinne §§ 1 Abs. 3 ff BauGB darzulegen und in diese Abwägung einzustellen. Nachstehend werden diese planungs- und entscheidungserheblichen Aspekte, die insbesondere auch im Rahmen der Abwägung der vorgebrachten Anregungen aus den Beteiligungen nach §§ 3 und 4 BauGB zugrunde gelegt haben, zusammengefasst:

Städtebauliche Erforderlichkeit und Standortbegründung

Wie bereits in Kapitel II.1 Anlass dargelegt, war bereits im Jahr 2014 abzusehen, dass die Zahl der Asylsuchenden zunehmen würde und auch Essen mit einem steigenden Bedarf im Bereich der Unterbringung rechnen musste. Vor diesem Hintergrund musste die Stadt Essen Standorte für die Errichtung neuer Übergangwohnheime finden. Es gehört zu den Pflichtaufgaben der Stadt Essen, vom Land zugewiesene Flüchtlinge unterzubringen.

Die Standortsuche für die Erstaufnahmeeinrichtung baute auf der Standortsuche für die Unterkünfte für Asylbewerber auf.

Diese Prüfung erfolgte unter der Maßgabe, dass neue Standorte im Siedlungszusammenhang stehen. Auf Grundlage der als geeignet befundenen Flächen hat die Verwaltung dem Rat der Stadt einen Vorschlag für die Errichtung neuer Übergangwohnheime vorgelegt. Da der Stadt Essen nur eine begrenzte Zahl an Flächen für die Unterbringung von Asylbewerbern zur Verfügung steht, konnte das Ziel einer gleichmäßigen Verteilung der Asylbewerber auf das Stadtgebiet nicht erreicht werden.

Der Rat hat daher in seiner Sitzung am 26.02.2014 die Verwaltung beauftragt, darüber hinaus auch Flächen außerhalb von Siedlungsbereichen zu prüfen. Neben den bereits 40 Flächen im Siedlungszusammenhang wurden weitere 27 Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs gefunden, die planungsrechtlich genehmigungsfähig sein können (befristet und unbefristet).

Bei der weitergehenden Prüfung wurden folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- Wirtschaftlichkeit
- Soziale Kriterien
- Umwelt / Landschaftsschutz / Eignung des Grundstücks für eine Bebauung
- Gleichmäßige Verteilung über das Stadtgebiet.

Die ausgewählten Standorte wurden zunächst daraufhin untersucht, ob sie sich von der Flächengröße her für eine Erstaufnahmeeinrichtung eignen.

Dieses Kriterium erfüllten auf Essener Stadtgebiet nur zwei Standorte (Wallneyer Str. und Overhammshof).

Der Rat hat sich für die besser geeignete Fläche „Hammer Straße / Overhammshof“ (ehem. Kutel) entschieden. Die ausgewählte Fläche ist in der Vergangenheit bereits intensiv durch einen Molkereibetrieb und anschließend als Asylstandort genutzt worden. Die Fläche verfügt über die entsprechende Größe von ca. 40.000 qm sowie entsprechende Infrastruktur.

Nach dem im Kapitel VIII. 4.4 ausführlich dargelegten gegenüberstellenden Vergleich der beiden Standorte war für eine Realisierung dem Standort „Hammer Straße / Overhammshof“ aufgrund der geringeren erheblichen Umweltauswirkungen Vorrang einzuräumen.

Bauplanungsrechtliche Aspekte

Der Standort „Hammer Straße/ Overhammshof“ war von 1969 bis 1990 mit baulichen Anlagen eines landwirtschaftlichen Betriebes („Kutel“) genutzt worden.

Nach Aufgabe der Molkerei waren die Gebäude bis auf zwei Verwaltungsgebäude bis zur Geländeoberkante zurückgebaut worden, sämtliche Fundamente blieben aber vorhanden. Mit der Genehmigung zum Bau des Kutels war verpflichtend ein Rückbau und eine Rekultivierung nach Aufgabe der Nutzung geregelt worden, die aber nicht umgesetzt wurde.

Stattdessen wurde der Standort von 1990 bis 2004 als Unterkunft für ca. 700 Roma in Containern genutzt. Aus dem Baugenehmigungsverfahren zur Flüchtlingsunterkunft liegt eine Rückbauverpflichtung für die baulichen Anlagen vor.

Im Jahr 2005 wurden die Container abgeräumt, ein Abriss der verbliebenden Bestandsgebäude des Kutel sowie die Entsiegelung der Flächen unterblieben.

Es handelte sich also zum Zeitpunkt der Standortentscheidung um eine über mehrere Jahrzehnte als weitgehend versiegelte Fläche, die eine Einzellage innerhalb von landwirtschaftlich genutzten Bereichen aufweist.

Aufgrund des enormen Drucks möglichst schnell die Flüchtlinge zentral aufzunehmen war es notwendig eine möglichst kurzfristige Realisierung der Erstaufnahmeeinrichtung zu gewährleisten. Zudem sollte die Anlage des Landes NRW Modellcharakter erhalten und für einen Zeitraum von 25 Jahren vorgehalten werden. Ein entsprechender Mietvertrag zwischen der Stadt Essen und dem Land NRW ist abgeschlossen.

Vor diesem Hintergrund wurde ein entsprechendes Bauantragsverfahren Anfang 2015 eingeleitet und im Juli 2015 die Baugenehmigung gemäß § 35 (2) BauGB auf zunächst 5 Jahre befristet erteilt. Für die geplante Nutzungsdauer der Anlage von 25 Jahren ist jedoch entsprechendes Baurecht gemäß § 30 BauGB zu schaffen.

Ziel des Aufstellungsverfahrens ist somit die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nutzung des Grundstücks des früheren Kutel-Hofes als zentrale Erstaufnahmeeinrichtung des Landes NRW für eine geplante Nutzungsdauer von insgesamt 25 Jahren ab Inbetriebnahme bzw. für die verbleibende Nutzungsdauer nach Ablauf der befristeten Genehmigung von 5 Jahren.

Darin liegt nun auch die Besonderheit, dass das Bebauungsplanaufstellungsverfahren parallel zu der befristeten Baugenehmigung bzw. zur Umsetzung und Betrieb des

Bauvorhabens Erstaufnahmeeinrichtung durchgeführt und erst deutlich nach Abschluss der Errichtung der Anlage Rechtskraft erlangen wird.

Rückbau- und Rekultivierungsverpflichtung und Kompensation

Eine wesentliche Prämisse, aber auch Anforderung der baurechtlichen Verfahren ist, dass eine Rückbau-/Rekultivierungsverpflichtung für alle Anlagen vorliegt, die bislang nur in kleinen Teilen umgesetzt wurde.

Diese Verpflichtungen sind in der notwendigen landschaftsplanerischen Befreiung gemäß § 67 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für die befristete Baugenehmigung (für 5 Jahre) unter Nebenbestimmungen aufgeführt und konkretisiert worden.

Bei der anstehenden erneuten Baugenehmigung sind diese Rückbau- und Rekultivierungsmaßnahmen zu beantragen und als Auflage in der Baugenehmigung aufzunehmen.

Ein entsprechender Hinweis an die Baugenehmigungsbehörde ist im Rechtsplanentwurf aufgenommen worden.

Darüber hinaus wird zur Sicherung der zeitlichen Befristung des Vorhabens und der baulichen Nutzung der Fläche der erneute Bauantrag ebenfalls befristet für die Restnutzungsdauer bis zum 31.12. 2040.

Im Hinblick auf die anzuwendende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im Rahmen der erteilten befristeten Baugenehmigung wie auch bei dem in Rede stehenden Bebauungsplanverfahren auch dieser „Rechtsstatus“ der Flächen zugrunde gelegt worden.

Der eigentliche „Rechtsstatus“ und „ökologische“ Ausgangszustand der Fläche ist der gemäß Bauschein von 1968 und späterer landschaftsrechtlicher Genehmigungen geforderte rekultivierte Zustand, es handelt sich dabei um „Grünlandfläche auf einem bereits massiv veränderten Standort“.

Der notwendig Kompensationsbedarf (100 % Ausgleich) und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind vor diesem Hintergrund mit den entsprechenden einschlägigen Verfahren ermittelt und festgelegt worden (siehe Umweltbericht).

Mit den vorgenannten Vorgehen und Maßnahmen ist die notwendige Selbstbindung der Gemeinde und eine im Sinne der sachgerechten Abwägung und Konfliktbewältigung

(nach-) vollziehbare Abschichtung in nachgeordnete Verfahren gegeben.

Die Möglichkeit im Rahmen der Bauleitplanverfahren (B-Plan und RFNP-Änderung) die Befristung der baulichen Nutzung durch eine Befristete Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB zu regeln, ist aufgrund der Anwendungsvoraussetzung nicht gegeben.

Entsprechend der Kommentierungen und der Ausführungen des seinerzeitigen Regierungsentwurfs besteht der Zweck des § 9 Abs. 2 BauGB nicht darin die generelle Möglichkeit zu eröffnen, die durch Festsetzungen in Bebauungsplänen grundsätzlich geschaffenen bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Genehmigung von Vorhaben befristen zu können, etwa im Sinne eines allgemein anwendbaren „Baurechts auf Zeit“.

„Befristet werden kann nur das sich aus einzelnen Festsetzungen ergebende Recht zur Nutzung von Grundstücken, nicht der Bebauungsplan als solcher (Söfker in EZBK § 9 Rn. 240b f.). Dies ergibt sich aus dem Wortlaut des Abs. 2, der in S. 1 auf die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen und Anlagen abstellt.“

(Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt BauGB § 9 Rn. 168, beck-online)

Dieses Zitat aus der Kommentierung und das Entwicklungsgebot entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB lassen eine bauleitplanerische Lösung der Befristung der Erstaufnahmeeinrichtung nicht zu.

IV. Beschluss und Rechtskraft

Der Bebauungsplan Nr. 11/14 „Hammer Straße/Overhammshof (Erstaufnahmeeinrichtung)“ wurde vom Rat der Stadt Essen in seiner Sitzung am 29.05.2019 als Satzung beschlossen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Essen, Ausgabe vom 05.07.2019, tritt der Bebauungsplan Nr. 11/14 gem. § 10 BauGB in Kraft.

Abteilung Bauleitplanung
und Bebauungsplanbearbeitung



Andreas Müller
Abteilungsleiter

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung



Ronald Graf
Amtsleiter