

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5/17 „Saatbruchstraße/Karl-Meyer-Straße“

Stadtbezirk: VI
Stadtteil: Schonnebeck

Zusammenfassende Erklärung

vom: 02.05.2019

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:

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	7
2.1. Frühzeitige Beteiligung	7
2.2. Beteiligung parallel zur öffentlichen Auslegung	9
3. Umweltprüfung	9
III. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	14
IV. Beschluss und Rechtskraft	16

I. Ziel des Bebauungsplanes

Im Essener Stadtteil Schonnebeck beabsichtigt der Vorhabenträger im zentralen Bereich Saatbruchstraße / Ecke Karl-Meyer-Straße einen großflächigen Lebensmittelmarkt (Discounter) mit max. 1.300 m² Verkaufsfläche zur Stärkung der Nahversorgung zu errichten. Er soll einen Markt an der Huestraße ersetzen, der als ursprüngliche Keimzelle des Unternehmens nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht.

Eine Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel kann gemäß Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen nur in zentralen Versorgungsbereichen erfolgen. Im zentralen Versorgungsbereich Schonnebecks stehen keine anderen Flächen der erforderlichen Größe zur Verfügung und eine Ansiedlung auf außerhalb des Nahversorgungsbereichs liegenden Flächen würde den stadtteilbezogenen Einzelhandel schwächen.

In dem Planbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan 1/85, der ein Allgemeines Wohngebiet mit Freizeitstätte sowie eine Grünfläche (Spielplatz A) festsetzt. In Anbetracht der geänderten Planungsziele mit den geplanten Verkaufsflächen und der erforderlichen Harmonisierung dieser Sondernutzung mit dem Kinder- und Jugendzentrum (KJZ) ist zur Steuerung der Planung die Änderung des Bebauungsplanes im Plangebiet erforderlich.

Der Vorhabenträger verfolgt das Ziel, am Standort einen Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 m² zu errichten und damit die Nahversorgung in Schonnebeck zu stärken. Der Lebensmittel-Discounter soll von der Saatbruchstraße als Hauptverkehrsstraße erschlossen werden und eine ausreichende Zahl von Stellplätzen aufweisen. Der Lebensmittelmarkt soll mit dem Neubau des KJZ verbunden werden.

Die Planung steht in Übereinstimmung mit den Zielen des Masterplans Einzelhandel. Der Planbereich liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs D-Zentrum Huestraße und hat eine stadtteilbezogene Bedeutung im Sinne eines Nahversorgungszentrums. Vordringliches Ziel zur weiteren Entwicklung des D-Zentrums ist der Erhalt bzw. die Stärkung des Einzelhandelsangebotes im kurzfristigen Bedarfsbereich.

Durch die geplante Inanspruchnahme von Freiflächen und den Gebäudeabriss des KJZ (Karl-Bergmann-Haus) ist zum Erhalt der Funktion eine Kompensation erforderlich. Dazu wird der Neubau des KJZ und die Neuerrichtung eines Spielplatzes Typ B im Osten geplant. Weitere Ziele sind der Erhalt vorhandener und der Ersatz wegfallender Bäume sowie der Erhalt der Bushaltestelle in der Saatbruchstraße.

II. Verfahrensablauf

1. Öffentlichkeitsbeteiligung

1.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

In der Sitzung des ASP am 19.10.2017 wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Bezirksvertretung VI wurde am 18.10.2017 angehört.

Die Planunterlagen wurden ausgestellt (27.11.2017–08.12.2017, Montag–Freitag, 0–24 Uhr, Kinder- und Jugendzentrum Schonnebeck, Saatbruchstraße 55 und im Amt für Stadtplanung und Bauordnung). 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 28.11.2017 von 14:00 bis 18:00 Uhr und am Dienstag, den 05.12.2017 von 09:30 bis 12:00 Uhr vor Ort, um die Pläne am Ausstellungsort zu erläutern. Es informierten sich 2 interessierte Bürger.

Die Anhörung der Öffentlichkeit fand am Donnerstag, den 07.12.2017 von 19:00 Uhr bis ca. 20:00 Uhr (Foyer des Kinder- und Jugendzentrums – Saatbruchstraße) statt. Es nahmen 16 interessierte Bürger teil.

Die abgegebenen Stellungnahmen bezogen sich vornehmlich auf die folgenden Anregungen zu Umweltbelangen:

- Soll es Solaranlagen auf dem Dach des Kinder- und Jugendzentrums geben?
- Die Spielflächen sollten in Kooperation mit den Kindern und Jugendlichen gestaltet werden

1.2. Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung hat in seiner Sitzung vom 06.12.2018 nach vorheriger Anhörung der Bezirksvertretung VI in ihrer Sitzung vom 21.11.2018 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5/17 mit der dazugehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 51/2018 vom 20.12.2018 sowie in der örtlichen Presse ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 08.01.2019 bis 08.02.2019. 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.

Anregungen der Bürger

- Einspruch gegen die Baumaßnahme in dieser Form, wir, XXX und XXX sind Eigentümer des Hauses Karl-Meyer-Str. 61 in Essen Schonnebeck. Wir haben dieses Haus in dem Wissen gekauft, dass diese Straße mit dem angrenzenden

park als reines wohngebiet, ohne gewerbe ausgewiesen ist. nun soll nach ausgehängtem plan, unmittelbar an unser haus die lkw-einfahrt für ein gewerbe angebaut werden. tägliche ruhestörung in einer 7 meter breiten straße, mit häufigem rangieren ist dadurch vorprogrammiert. vibrationen während der anfahrt und abfahrt in dem zubringerschlauch und der ladezeit in diesem, welche sich auf unser haus auswirken werden, sind vorprogrammiert. dieses wird sich negativ auf bestehende mietverhältnisse auswirken und somit muß ich damit rechnen, daß ich langjährige mieter verlieren werde. einfacher ist die beschickung der waren von der saatbruchstrasse aus. diese strasse hat eine breite von 8 metern. um zu rangieren, könnte dem lkw eine wendeschleife auf dem marktplatz eingeräumt werden. wenn von aldi die anlieferung so gelegt wird, dass die marktzeiten am donnerstag und samstag berücksichtigt werden, dann ist wohl allen geholfen. wir widersprechen der direkten bebauung an unserem haus. - die karl-meyer-str.ist als reines wohngebiet ohne gewerbe ausgewiesen, dies gilt nicht für die saatbruchstr. - die karl-meyer-str. ist sehr schmal und eignet sich nicht für rangieraktionen und bedeutet eine nicht hinzunehmende belastung der mieter aller häuser in diesem bauabschnitt. - eine direkte bebauung an unser eigentum wirkt sich belastend auf unsere mieter aus - siehe obige ausführungen. - die direkte bebauung beschränkt außerdem den zugriff bei der ausführung einer späteren wärmedämmung, aufbau von gerüsten und reparaturen an der gibelwand. . insgesamt wäre es eine minderung der wohnqualität, sodaß wohnungen schlechter zu vermieten sind.

- Sehr geehrte Damen und Herren, mein Name ist XXXX und ich lebe seit meiner Geburt vor 39 Jahren hier in Schonnebeck. Und auch wenn der Stadtteil sich, besonders in den letzten 17 Jahren, nicht immer zu seinem Vorteil verändert hat, habe ich mich hier immer sehr wohl gefühlt. Ich schreibe Ihnen nun, um meine Bedenken und Sorgen, bzgl. der Bebauung des Bereiches der alten Schillerschule mit einer neuen Aldi-Filiale zum Ausdruck zu bringen. Ich habe mich bereits vor zwei Jahren diesbezüglich schriftlich per Mail an die ortsansässigen Politiker gewandt und habe damals sehr unbefriedigende Antworten erhalten. Mir wurde das Gefühl gegeben, dass ich die einzige Anwohnerin sei, die dem Vorhaben negativ gegenüber steht. Ich habe mir nun aktuell die Planungen und Begründungen (die PDF-Dateien zur Planung/Bebauung des oben genannten Vorhabens) angeschaut und entnehme diesen, dass eigentlich alle Bedenken, die von Bürgern öffentlich geäußert wurden, nach Prüfung durch die Verwaltung "abgeschwächt" und weggeredet wurden. Das ärgert mich sehr. Der Profit steht hier scheinbar im Vordergrund, denn anders kann ich mir die Reaktion und die Aussagen der Verwaltung nicht erklären. Wir haben den ersten und nostalgischsten Aldi-Laden bei uns in Schonnebeck und darauf können wir stolz sein. Dort bekommt man alles, was man in einem Aldi-Geschäft bekommen möchte. Wir Schonnebecker gehen gerne dorthin und benötigen keine Filiale, die auf dem neuesten Stand ist. Wenn man eine solche Filiale besuchen möchte, gibt es im nahem Umfeld (Katernberg, Kray, Stoppenberg) genügend Möglichkeiten, eine neomodischere ALDI-Filiale aufzusuchen. Oder aber man modernisiert eben diesen, bereits vorhandenen, ALDI. Die Begründung, die Nahversorgung zu stärken, ist sinnfrei, denn wir haben zwei nahegelegene Discounter und einen Supermarkt in fußläufiger Nähe. Das Grundstück der ehemaligen Schillerschule könnte stattdessen mit einem schönen neuen Spielplatz und einem neuen Jugendhaus

gestaltet werden, um der Jugend in Schonnebeck einen gemütlichen Ort zu bieten, der sie von der Straße holt und der ihnen Perspektiven bietet. Die Arbeit der AWO dort ist wunderbar und lohnenswert. Ich selber arbeite an einer Förderschule in Altenessen und wir sind mit verschiedenen Klassen wöchentlich dort im Gebäude und arbeiten dort mit unseren Sozialarbeitern. Auch nutzen viele meiner Schülerinnen und Schüler das Jugendzentrum im Freizeitbereich. Es ist schade, dass man als „normaler“ Bürger bei solchen Dingen immer das Gefühl hat, dass, wer Geld mitbringt, alles tun kann und man selber nur danebenstehen und das toll finden darf. „Stammtischparolen“ helfen selten weiter, das ist mir durchaus bewusst. Aber es steckt ja Emotion dahinter und es ist schade und traurig zu sehen, wie der Ort, an dem man aufgewachsen ist und lebt sich weiter eher zum Schlechten entwickelt. Es ist einfach nur ärgerlich, dass reiche Menschen, um noch reicher zu werden, über unsere Lebensqualität entscheiden und davon nicht mal selbst betroffen sind. Ich gehe nicht davon aus, dass die Familien Albrecht eine Aldi Filiale mit Parkplatz hinter dem Garten ihrer Häuser haben. In Gesprächen mit vielen Anwohnern und Bekannten aus dem Stadtteil geht es nicht nur mir so, dass die Bebauung entschieden abgelehnt wird. Ich wohne in der Saatbruchstraße und wenn ich daran denke, dass der Bereich, gegenüber des Schonnebecker Markts mit einer, in meinen Augen unnötigen, Aldi-Filiale bebaut werden soll, bin ich wirklich erbost. Es müssen Grünflächen weichen, viel alter Baumbestand (26 Bäume) soll, nach der Bebauungsskizze, der Asphaltierung für Parkplätze weichen. Das finde ich überflüssig und nicht in Ordnung. Vor allem aber auch nicht mehr schön, da gerade diese Ecke durch das Grün zum offenen und freundlichen Marktplatz beiträgt. Die Neuanpflanzung die im Entwurf vermerkt ist, kann ich nicht ernst nehmen und finde sie unangemessen. Das Thema Klimaschutz geht uns alle an und soll an dieser Stelle Erwähnung finden. Eine detaillierte Ausführung würde allerdings zu weit führen. Unter Punkt 9 des Begründungsentwurfs (Klima/Lufthygiene) ist besonders zu erwähnen, dass "die Belüftung des Plangebietes als gering eingestuft wird" und dieses bei der Bebauung beachtet werden soll. Ich kann mir schwer vorstellen, wie dieses gelingen soll, denn Ventilatoren werden sie sicherlich nicht aufstellen und alter Baumbestand wird vernichtet, so dass die Verschlechterung der Luftqualität und die Bildung von SMOG/Anstieg der Emissionswerte als sehr wahrscheinlich einzustufen sind. Auch die zunehmende Zunahme des Verkehrs in der Saatbruchstraße ist ein Thema. Schon jetzt ist die Straße sehr stark befahren (laut Prüfung im Begründungsentwurf 566 KFZ/Stunde (Saatbruchstraße/Karl-Meyer-Straße), 945 KFZ/Stunde (Saatbruchst./Hallostr./Schonnebeckhöfe), 1075 KFZ/Stunde (Saatbruchstraße/Huestraße), so dass z.B. ein Öffnen der Fenster zur Straße hin oftmals kaum möglich ist. Teilweise blockieren/verkeilen sich Busse der jeweiligen entgegenkommenden Fahrzeuge der Linien 170/183 so extrem auf der Saatbruchstraße, dass es zu minutenlangen Blockaden kommt und nichts mehr vor oder zurück geht (die Begründung der Verwaltung diesbezüglich ist nicht nachvollziehbar). Auch das Abbiegen mit einem PKW von der Huestraße in die Saatbruchstraße ist manchmal aufgrund der Dichte des Verkehrs und beim Entgegenkommen eines Linienbusses nicht reibungslos möglich, führt zu Rückstau und zu einer immer unsicherer werdenden Verkehrssituation in den genannten Straßen. Für Fußgänger ist das Überqueren an der Ecke Saatbruchstraße/Huestraße trotz Verkehrsinsel gefährlich und unübersichtlich. Nicht umsonst wurde vor kurzer Zeit der Bereich der Huestraße zur 30er Zone umgewandelt. Das nahegelegene Restaurant (Schonnebecker Hof) wird

wöchentlich mit Lieferungen von Getränken und Lebensmitteln versorgt, dort erfolgt eine weitere "Blockade" durch den LKW. Auch der Getränkeladen am Markt wird wöchentlich mit einem LKW beliefert, der von der Saatbruchstraße rückwärts auf den Hof fährt, was ebenfalls zu einem immensen Rückstau auf der Saatbruchstraße/Ecke Karl-Meyer-Straße führt. Hat die Verwaltung diesen Aspekt bedacht und in die Überlegungen mit einbezogen? Wenn ich nun lese, dass die Anlieferung des ALDI-Discounters 2-3 mal täglich von der Saatbruchstraße kommend erfolgen soll und rückwärts von der Karl-Meyer-Straße stattfindet, möchte ich die zusätzliche Verkehrsbelastung erwähnen, welche die Verwaltung wie beschrieben geprüft und für nicht bedenklich empfunden hat. Dem kann ich als rational denkender Mensch nur widersprechen. Es ist wohl anzunehmen, dass eine große, neue ALDI-Filiale das Problem noch verstärken würde. Die Ecke Saatbruchstraße und Karl-Meyer-Straße ist bereits jetzt nicht so ganz ungefährlich zu befahren, da dort auch immer viele Abbieger und auch Fußgänger unterwegs sind (sowohl vom Marktplatz herunter, als auch von der Karl-Meyerstraße kommend), vor allem auch Kinder die Jugendhalle auf dem Markt besuchen oder auch den Spielplatz und das Jugendzentrum erreichen möchten und dazu die Straße z.B. ohne Zebrastreifen überqueren müssen. Manchmal benötigt man mehrere Minuten, um die Straße überqueren zu können. Vielleicht ist es sinnvoll, die Saatbruchstraße zusätzlich zu einer 30er Zone (verkehrsberuhigten Zone) zu erklären. Der Marktplatz als sehr große Asphaltfläche ist schon jetzt ein sehr großer Bereich, der vermüllt und von bestimmten und verschiedenen Menschengruppen vor allem im Abend- und Nachtbereich belagert wird. Auch das ärgert mich maßlos. Eine weitere Parkplatzfläche würde diese Versammlungen (auch mit PKWS) weiter fördern. Ich bin mit der Bebauung absolut nicht einverstanden. Ich habe Kenntnis davon, dass bereits zu Beginn der Planung vor einigen Jahren eine andere Nutzfläche angedacht war und nach Beschwerden mehrerer Einzelhändler diese Nutzfläche verworfen wurde.

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 um Stellungnahme gebeten.

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

- Das Plangebiet war bereits bebaut/ an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert, der im Süden gekennzeichnete Regenwasserkanal mündet demzufolge auch in das Mischsystem. Eine Entwässerung im Trennsystem ist aus wasserrechtlicher Sicht (§ 55 WHG i.V.m. § 44 LWG) daher nicht zwingend weiter zu erfolgen.
- In der Örtlichkeit ist kein Fließgewässer vorhanden. Die Möglichkeit einer ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung beschränkt sich daher auf eine Versickerung in den Untergrund. Die tatsächliche Machbarkeit der Versickerung

wurde noch nicht abschließend untersucht. Für das Plangebiet ist hierzu ergänzend anzumerken, dass es sich um ein Poldergebiet handelt und der erreichte Grundwasserflurabstand nur sehr gering ist. Inwieweit eine Beaufschlagung des Grundwassers (hier durch Versickerung) sinnvoll und nach den R.d.T. vertretbar ist, wäre in der noch ausstehenden gutachterlichen Einschätzung zu berücksichtigen.

- Das Grundstück, auf welchem im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens die Errichtung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters sowie eines Kinder- und Jugendzentrums mit Stellplätzen durchgeführt werden soll, ist z. Zt. nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen erfasst.
- Bei der Fertigung der Stellungnahme zum o.g. vorhabenbezogenen B-Plan Anfang Mai 2018 war aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde die Erteilung von Nebenbestimmungen nicht erforderlich, da seinerzeit kein Gefährdungspotential bekannt war.
- Mittlerweile ist dem FB 59-4 vom FB 61-3-5 ein Baugrundgutachten der Fa. IGS GmbH vom 08.05.2018 vorgelegt worden.
Dem Gutachten kann entnommen werden, dass zur Erkundung des Baugrundes auf dem Baugrundstück insgesamt 8 Rammkernbohrungen sowie 5 schwere Rammsondierungen niedergebracht wurden.
Die Bodenuntersuchungen zeigen, dass auf dem Baugrundstück flächendeckend Auffüllungen vorgefunden wurden, deren Mächtigkeit von 0,6 m bis 2,5 m variieren. Die Auffüllungen bestehen im Wesentlichen aus Sand mit Ziegelbruch, Schlacke, Schotter und Betonbruch.
Chemische Analysen zeigen, dass in der Mischprobe 2 erhöhte Benzo(a)pyren-Werte (5,7 mg/kg) sowie erhöhte PAK-Werte (82,02 mg/kg) festgestellt wurden. Im Bereich des angedachten Kinderspielplatzes für das Kinder- und Jugendzentrum befindet sich zudem eine teerhaltige Schwarzdecke, die einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt werden muss.
- Aufgrund der neuen Erkenntnisse aus dem Baugrundgutachten der Fa. IGS GmbH muss im Rahmen des o.g. vorhabenbezogenen B-Plan zwingend festgelegt werden, dass in nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren seitens der Unteren Bodenschutzbehörde Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung der Erdarbeiten, Bodenaustausch / Bodenauftrag) auferlegt werden.
- Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich des genossenschaftlichen Pumpwerks Essen-Schonnebeck. Aus derzeitiger Sicht kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich -resultierend aus der geplanten Maßnahme - Anpassungen am genossenschaftlichen Pumpwerk ergeben. Das Pumpwerk Essen-Schonnebeck ist daher ggf. gemäß DIN EN 752 nachzuweisen.
- Bei der Entwässerungsplanung sollten die Möglichkeiten zur Trennung von Regen- und Schmutzwasser im Hinblick auf eine mögliche Abkopplung von Teilflächen des Geländes vom kommunalen Kanalnetz geprüft werden. Bei der Konzeption der Regenwasserbewirtschaftung bitten wir auch für den Fall von für die Versickerung ungünstigen Bodenverhältnissen um eine bestmögliche Begrenzung des aus dem Plangebiet entstehenden Regenabflusses.

- Die Möglichkeiten der Nutzung, Rückhaltung oder Verdunstung von Regenwasser können, alleine oder in Ergänzung zur Versickerung, einen Beitrag zum wassersensiblen, klimaangepassten Stadtentwicklung im Sinne der auch durch die Stadt Essen unterzeichneten Zukunftsinitiative "Wasser in der Stadt von morgen" darstellen.

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 08.01.2019 um Stellungnahme gebeten.

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

- Wir bitten alle Möglichkeiten der ortsnahen Versickerung, Abflussminderung und -rückhaltung zu nutzen, um so wenig Regenwasser wie möglich über die Mischkanalisation zur Kläranlage zu leiten und die natürlichen Wasserbilanzen aus Versickerung, Verdunstung und Abfluss so weit wie möglich zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Sofern eine (teilweise) technische Versickerung der Niederschlagsabflüsse ausgeschlossen wird, sollte auch dem Faktor der (vegetationsbedingten) Verdunstung besonderes Augenmerk gewidmet werden.

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 vorhabenbezogenen 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

- Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung sind bei der Realisierung primär durch das erhöhte Verkehrsaufkommen und den damit verbundenen Lärm sowie die Luftverunreinigungen zu erwarten.
- Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die vom Vorhaben ausgehenden Beurteilungspegel in der Nachbarschaft die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tagsüber einhalten, wenn entsprechende Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Im Nachtzeitraum findet keine Nutzung des Vorhabens statt.
- Der Verkehrslärm im näheren Umfeld überschreitet an repräsentativen Immissionspunkten der Saatbruchstraße und der südlichen Karl-Meyer-Straße bereits im Prognosenullfall (ohne die Vorhaben) die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 9 dB (A). Durch vorhabenbezogene Verkehre erhöhen sich die Pegel an diesen Immissionspunkten um 0,2 – 1,1 dB (A). An keinem Immissionspunkt wird die für Wohnnutzungen kritische Zumutungsschwelle von 70 dB (A) am Tage erreicht.
- Im Plangebiet selber ergeben sich am KJZ tagsüber verkehrliche Mittelungspegel von 50-59 dB (A), die die Orientierungswerte für Mischgebiete unterschreiten.
- Relevante Geräuschemittenten im Plangebiet sind der Parkplatz und die Einkaufswagen, die Lkw-Anlieferung und stationäre Aggregate. Es wurde eine Parkplatznutzung von 7 -21.30 Uhr durch Marktkunden angesetzt; nächtliche Pkw-Bewegungen und Lkw-Anlieferungen sind auszuschließen. Zum Schutz der Nachbarschaft werden durch das Vorhaben Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere eine Einhausung der Lkw-Anlieferung, die Schließung der Lkw-Anlieferung mit einem Rolltor während der Ladetätigkeit, den nächtlichen Teillastbetrieb der Integralanlage, die Pflasterung ohne Fase auf dem Parkplatz und eine 2,5 m hohe L-förmige Lärmschutzwand an der Einkaufswagenbox.
- Der Spielplatz neben dem Kinder- und Jugendzentrum wird entfallen, dafür wird ein neuer Spielplatz Typ B im Osten des Plangebiets geschaffen. Der Wegfall des Bolzplatzes im östlichen Grundstücksbereich wird tlw. durch den neuen Spielplatz Typ B mit Rasenflächen kompensiert. Zusätzlich wird im neuen Kinder- und Jugendzentrum eine Spielfläche/-halle von 200 m² angelegt.

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

- Im Bereich des Vorhabenträgers werden 17 Bäume entfallen. Von den 8 nach der Baumschutzsatzung der Stadt Essen geschützten Bäumen im

Plangebiet werden durch die Planung voraussichtlich 4 Bäume entfallen. 4 Bäume können erhalten werden, alle im Bereich der südlichen Grünfläche auf dem Spielplatz. Ein Straßenbaum im Gehweg der Saatbruchstraße muss dem geplanten Einfahrtbereich weichen.

- Zukünftig wird sich der Anteil an versiegelten Flächen im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens um etwa 1.900 m² erhöhen. Wegfallen werden die heutige Gartennutzung auf dem rückwärtigen Grundstück des leerstehenden Wohnhauses, die Sport- und Erholungsflächen des KJZ (Bolzplatz und Spielplatz), der Brachstreifen mit vereinzeltm Gras- und Staudenbewuchs im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes zwischen der Mauer und einem Gitterzaun, die Grünflächen mit Baumgruppen mit geringem bzw. mittlerem Baumholz bzw. mit Einzelbäumen nördlich und südlich des Bolzplatzes sowie die Zierstrauchbepflanzung im Südwesten des Plangebietes. Ferner werden teilweise die Grünflächen mit Baumgruppen mit geringem bzw. mittlerem Baumholz bzw. mit Einzelbäumen im südwestlichen Teil des Plangebietes und die Rasenflächen im Bereich des Parkplatzes und entlang des KJZ ohne alten Baumbestand entfernt.
- Zur Verminderung und zum Ausgleich für wegfallende Bäume gemäß Baumschutzsatzung sind 11 neue Baumpflanzungen erforderlich; im Bereich der neuen Stellplatzanlage des Lebensmitteldiscounters sind 17 neue Bäume vorgesehen. Des Weiteren werden die Ränder und die Mitte der Stellplatzanlage mit Strauchpflanzungen eingegrünt, und im Norden werden Pflanzflächen mit Bodendeckern angelegt.
- Die Bilanz der Fläche des Vorhabenträgers (Sondergebiet und Gemeinbedarfsfläche) ergibt ein Defizit von 13.362 Wertpunkten. Die Bilanz der städtischen Fläche (Grünfläche, Zuwegung und Bushaltestelle) ergibt einen Überschuss von 7.733 Wertpunkten. Da die Planung auf der städtischen Fläche z.T. eine Kompensation für die entfallende Grünfläche auf der Fläche des Vorhabenträgers darstellt, handelt es sich um eine Gesamtmaßnahme, weshalb eine Verrechnung der beiden Bilanzen zulässig ist. Für den gesamten Planbereich ergibt sich deshalb ein Defizit von 5.629 Wertpunkten, das durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden soll, die im Durchführungsvertrag festgelegt sind.
- Der Gutachter empfiehlt, den Abriss der Gebäude zum Schutz von Fledermäusen in das Winterhalbjahr zu legen, möglichst zwischen Mitte November und Ende Februar, um Verstöße gegen die in § 44 BNatSchG genannten Vorschriften zu vermeiden.

Auswirkungen auf Boden, Fläche

- Durch das geplante Vorhaben werden neue Flächen versiegelt, sodass sich die versiegelten Flächen im Plangebiet von heute rund 4.000 m² auf ca. 5.900 m² erhöhen werden. Durch die zusätzliche Versiegelung in Form des geplanten Lebensmitteldiscounters, des Umbaus des KJZs sowie der Zufahrten und der Stellplätze entsteht eine Beeinträchtigung des Bodens im Plangebiet.

Auswirkungen auf Wasser

- Durch die zusätzliche Versiegelung des Bodens entsteht ein Verlust von versickerungswirksamen Flächen.

Auswirkungen auf Luft

- Durch die Planung entsteht ein zusätzliches Verkehrsaufkommen. Der Zusatzverkehr in der nachmittäglichen Spitzenstunde beträgt 110–115 Kfz im Quell- und Zielverkehr, der sich vom Standort auf verschiedene Richtungen verteilt. Dadurch wird sich der vorhandene Verkehr an der Kreuzung Saatbruchstraße / Huestraße um 3 % und an der wesentlich geringer belasteten Kreuzung Saatbruchstraße / Karl-Meyer-Straße um 14 % erhöhen. Die Immissionsituation wird sich damit nicht erheblich verändern.

Auswirkungen auf Klima

- Durch die zusätzliche Versiegelung innerhalb des bestehenden Baublocks können Veränderungen des Mikroklimas entstehen. Gründe hierfür sind der Verlust von Freiflächen und damit auch Verdunstungsflächen. Hinzu kommt eine verstärkte lokale Erwärmung aufgrund der geplanten Bebauung und der Aufheizung der Dach- und Fassadenflächen sowie der Zufahrten und Stellplätze.
- Zur Verminderung und zum Ausgleich sind Baumpflanzungen im Bereich der neuen Stellplatzanlage des Lebensmitteldiscounters vorgesehen, die dazu führen, dass sich die versiegelte Fläche nicht so stark aufheizt, weil durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entsteht (Verdunstungskälte). Ferner werden Pflanzflächen in diesen Bereichen angelegt,
- Durch den Klimawandel ist künftig v.a. mit steigenden Temperaturen und heftigeren Starkregenereignissen zu rechnen. Bei steigenden Temperaturen kann in den Sommermonaten ein höherer Energieaufwand zur Kühlung entstehen, gleichzeitig kann im Winter der Energieaufwand zur Heizung geringer werden. Dem will der Vorhabenträger durch Solarenergienutzung entgegenwirken.
- Im Fall von Starkregen kann eine kurzzeitige Überflutung in dem Planbereich auftreten. Der örtlich maßgebliche Bemessungsregen ist dabei auf dem Grundstück zurückzuhalten, darüber hinausgehende Niederschläge sind über Notwasserwege abzuleiten. Eine Überflutungsstudie ergab vier Rückhaltebereiche im Plangebiet, wobei in der Stellplatzanlage ein unterirdisches Rückhaltebecken erforderlich ist. Die Notwasserwege verlaufen zu den umliegenden Straßen, insbesondere zur Karl-Meyer-Straße.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

- Im Nordwesten des Plangebiets an der Karl-Meyer-Straße muss ein älteres, bereits leerstehendes Wohnhaus für die nördliche Erschließung rückgebaut werden. Ferner wird das Kinder- und Jugendzentrum abgerissen und neu am Standort errichtet.

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 vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft hierzu Festsetzungen bzw. enthält Hinweise, die für die wesentlichen Umweltbereiche die notwendige Verträglichkeit gewährleisten.

III. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Die Aufstellung des Bebauungsplanes folgt den Zielen des Masterplans Einzelhandel der Stadt Essen. Der Planbereich liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs D-Zentrum Huestraße und hat eine stadtteilbezogene Bedeutung im Sinne eines Nahversorgungszentrums. Vordringliches Ziel zur weiteren Entwicklung des D-Zentrums ist der Erhalt bzw. die Stärkung des Einzelhandelsangebotes im kurzfristigen Bedarfsbereich.

Durch die geplante Inanspruchnahme von Freiflächen und den Gebäudeabriss des KJZ (Karl-Bergmann-Haus) ist zum Erhalt der Funktion eine Kompensation erforderlich. Dazu wird der Neubau des KJZ und die Neuerrichtung eines Spielplatzes Typ B im Osten geplant. Weitere Ziele sind der Erhalt vorhandener und der Ersatz wegfallender Bäume sowie der Erhalt der Bushaltestelle in der Saatbruchstraße.

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Karl-Meyer-Platzes in einem Baublock, der überwiegend von einer Randbebauung mit Wohnen und Geschäften geprägt ist. Im Plangebiet steht mittig das dreigeschossige Kinder- und Jugendzentrum Schonneck (KJZ) mit angebauter Pausenhalle sowie am nordwestlichen Rand ein eingeschossiges Wohnhaus. An der Ecke Saatbruchstraße/Karl-Meyer-Straße liegt eine Grünfläche, Spielplatz Typ A, mit Rasen, Wegen und Bäumen. Daran schließt sich südlich des KJZ auf insgesamt ca. 0,15 ha ein Parkplatz mit 39 öffentlichen Stellplätzen und davor liegender Bushaltestelle mit einer Toilette an. Östlich des KJZ liegt eine weitere kleine Freifläche, die als Bolzplatz genutzt wird. An der Saatbruchstraße stehen östlich des Plangebiets zweigeschossige Wohnhäuser in geschlossener Zeile, gegenüber ist der Karl-Meyer-Platz von Parkplätzen und ein- bis dreigeschossigen Gebäuden mit Läden geprägt. Der Karl-Meyer-Platz ist die Stadtteilmitte von Schonneck, an dem Platz liegen verschiedene Einzelhandels- und Gastronomieangebote, und hier finden Wochenmärkte und Stadtteilfeste statt. An der Karl-Meyer-Straße stehen drei- bis viergeschossige Wohnhäuser.

Die geplante Bebauung schafft positive Effekte für die Nahversorgung des Stadtteils, für die Kinder und Jugendlichen des Stadtteils durch Sicherung des KJZ und Schaffung eines neuen Spielplatzes sowie für Nachbarn und Marktbesucher durch eine Verdoppelung des öffentlich zugänglichen Stellplatzangebots. Die ausgewählte Lösung errichtet den Lebensmittelmarkt parallel zur Saatbruchstraße mit Eingang an der Karl-Meyer-Straße und südlich vorgelagertem Parkplatz, errichtet das KJZ auf der östlich angrenzenden Fläche neu und belässt die südlich angrenzende Bushaltestelle. Der Parkplatz wird von der Saatbruchstraße erschlossen, die Anlieferung liegt im Norden des Marktes an der Karl-Meyer-Straße. Beide Nutzungen präsentieren sich mit ihren Zugängen zum Karl-Meyer-Platz. Der Lebensmittelmarkt verfügt über die gewünschte Größe und ist sowohl verkehrlich wie auch funktional gut in den Standort integriert. Eine bauliche Veränderung des KJZ hätte zu sehr hohen Kosten geführt. Schließlich wird im Osten eine größere Grünfläche neu angelegt.

Wesentliche Auswirkungen ergeben sich durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und eine Zunahme der Lärmbelastung, wobei aber die gesetzlichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Relevante Geräuschemittenten im Plangebiet sind der Parkplatz und die Einkaufswagen, die Lkw-Anlieferung und stationäre Aggregate. Es wurde eine Parkplatznutzung von 7 -21.30 Uhr durch Marktkunden angesetzt; nächtliche Pkw-Bewegungen und Lkw-Anlieferungen sind auszuschließen. Zum Schutz der Nachbarschaft werden durch das Vorhaben Schallschutzmaßnahmen

berücksichtigt. Dies betrifft insbesondere eine Einhausung der Lkw-Anlieferung, die Schließung der Lkw-Anlieferung mit einem Rolltor während der Ladetätigkeit, den nächtlichen Teillastbetrieb der Integralanlage, die Pflasterung ohne Fase auf dem Parkplatz und eine Lärmschutzwand an der Einkaufswagensammelbox.

Der Verkehrslärm im näheren Umfeld überschreitet an repräsentativen Immissionspunkten der Saatbruchstraße und der südlichen Karl-Meyer-Straße bereits im Prognosenullfall (ohne die Vorhaben) die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 9 dB (A). Durch vorhabenbezogene Verkehre erhöhen sich die Pegel an diesen Immissionspunkten um 0,2 – 1,1 dB (A). An keinem Immissionspunkt wird die für Wohnnutzungen kritische Zumutungsschwelle von 70 dB (A) am Tage erreicht. Im Plangebiet selber ergeben sich am KJZ tagsüber verkehrliche Mittelungspegel von 50-59 dB (A), die die Orientierungswerte für Mischgebiete unterschreiten.

Es werden Biotoptypen mit einer überwiegend mittleren und geringen und tlw. sehr geringen Bedeutung für die Biotopfunktion sowie 17 Bäume entfallen, der Anteil an versiegelten Flächen wird sich erheblich erhöhen. Diese Eingriffe werden durch Neupflanzungen von 17 neuen Bäumen, die Anlage von Pflanzflächen sowie einer 1.300 m² große Grünfläche kompensiert; ferner werden die Dächer des Lebensmittelmarkts und des KJZ begrünt, und das verbleibende Kompensationsdefizit wird durch eine externe Ausgleichsmaßnahme kompensiert.

Die verbleibenden Umweltauswirkungen der Planung sind insgesamt begrenzt und angesichts der Lage im Stadtteilzentrum und zentralen Versorgungsbereich vertretbar. Standortalternativen im Stadtteil sind nicht gegeben und der Verzicht auf die Planung hätte negative Auswirkungen auf die Nahversorgung, längere Einkaufswege und die sich daraus ergebenden Umweltbelastungen.

IV. Beschluss und Rechtskraft

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Nr. 5/17 „Saatbruchstraße/Karl-Meyer-Straße“

wurde vom Rat der Stadt Essen in seiner Sitzung am 10.07.2019 als Satzung beschlossen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Stadt Essen, Ausgabe vom 23.08.2019, tritt der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5/17 gem. § 10 BauGB in Kraft.

Abteilung Bauleitplanung
und Bebauungsplanbearbeitung



Andreas Müller
Abteilungsleiter

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung



Ronald Graf
Amtsleiter