

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

Stadtbezirk: VI
Stadtteil: Schonnebeck

Begründung* einschließlich Umweltbericht

vom: 02.05.2019

Satzungsbeschluss gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB)

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

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



**STADT
ESSEN**

Inhalt

I.	Räumlicher Geltungsbereich	4
II.	Anlass der Planung und Entwicklungsziele	5
1.	Anlass der Planung	5
2.	Entwicklungsziel	5
III.	Planungsrechtliche Situation	6
1.	Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	6
2.	Bebauungspläne	6
3.	Masterplan Einzelhandel	7
IV.	Bestandsbeschreibung	8
1.	Städtebauliche Situation	8
2.	Denkmalschutz	9
3.	Verkehr	9
4.	Technische Infrastruktur	10
5.	Soziale Infrastruktur	10
6.	Natur, Landschaft und Artenschutz	10
7.	Boden	10
8.	Wasser	10
8.1.	Oberflächengewässer	10
8.2.	Versorgung	10
8.3.	Entwässerung	10
8.4.	Grundwasser	11
8.5.	Hochwasser- und Überflutungsschutz	11
9.	Klima und Lufthygiene	11
10.	Bergbau	11
11.	Kampfmittel	12
12.	Altlasten	12
13.	Immissionen	12
V.	Planinhalt	13

1.	Vorhaben und Erschließungsplan	13
1.1.	Entwurfsbeschreibung	13
1.2.	Auswirkungen der Planung	15
2.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	16
2.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-3 BauGB)	16
2.2.	Hinweise	19
3.	Durchführungsvertrag	21
VI.	Städtebauliche Kenndaten	22
VII.	Umweltbericht	23
1.	Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan	23
2.	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes	23
2.1.	Ziele in Gesetzen und Verordnungen	23
2.2.	Ziele in Plänen und Programmen	24
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	26
3.1.	Basisszenario - Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	26
3.2.	Nullvariante - Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	33
3.3.	Planfall - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase, sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	34
3.4.	Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	38
3.5.	Bau- und betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen	38
3.6.	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsvarianten	38
4.	Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung	39
5.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	39
6.	Referenzliste	39
7.	Zusammenfassung des Umweltberichts	40
VIII.	Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	42
IX.	Bodenordnung	44
X.	Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)	45
XI.	Überlagerung bisheriger rechtsverbindlicher Festsetzungen	46
XII.	Kosten und Finanzierung	47

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,8 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk VI, Stadtteil Schonnebeck und wird begrenzt

- im Norden durch die rückwärtigen (südlichen) Grundstücksgrenzen der Häuser an der Karl-Meyer-Straße 57-61 und der Gareisstraße 76-84,
- im Osten durch die rückwärtigen (westlichen) Grundstücksgrenzen der Häuser an der Huestraße 135 - 141,
- im Süden durch die Saatbruchstraße und
- im Westen durch die Karl-Meyer-Straße.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht in Gänze deckungsgleich mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Bushaltestelle an der Saatbruchstraße sowie der öffentliche Fußweg und die öffentliche Grünfläche im östlichen Planbereich werden in den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist in der Abb. 1 dargestellt.

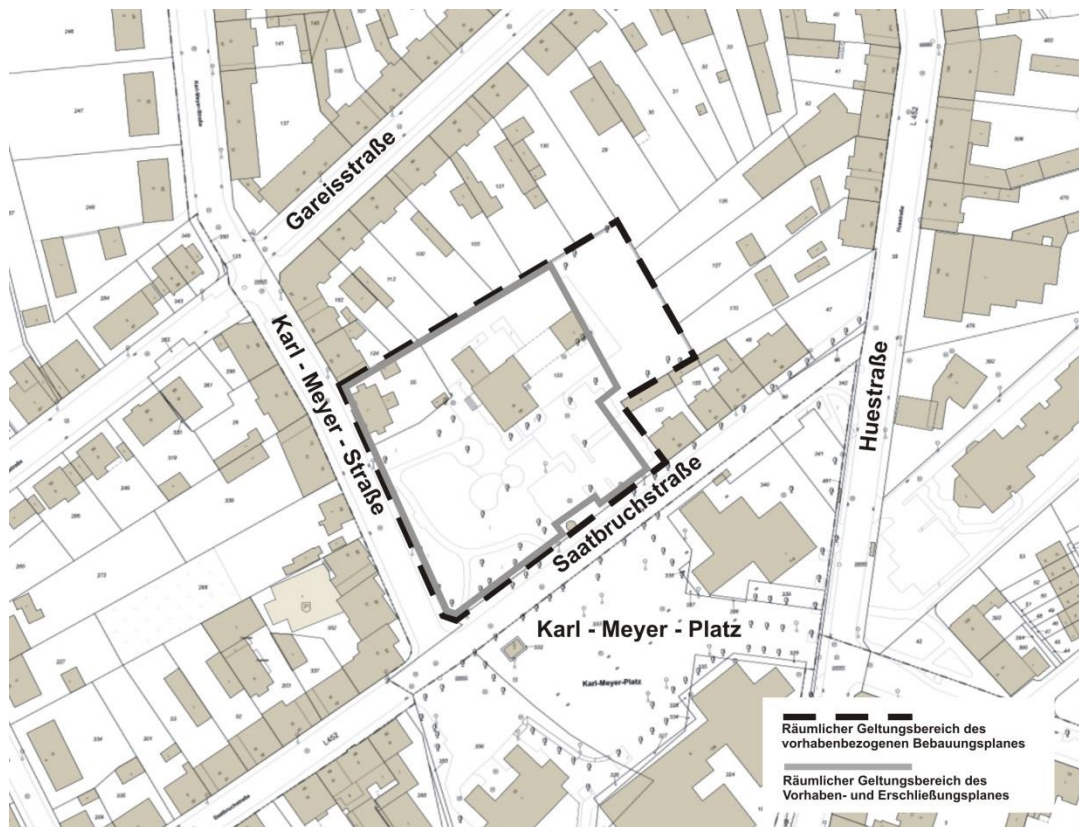


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

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.

2. Entwicklungsziel

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.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt den Planbereich im regionalplanerischen Teil als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) und auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als Wohnbaufläche dar. Diese Darstellungen gelten auch für die unmittelbare Umgebung.

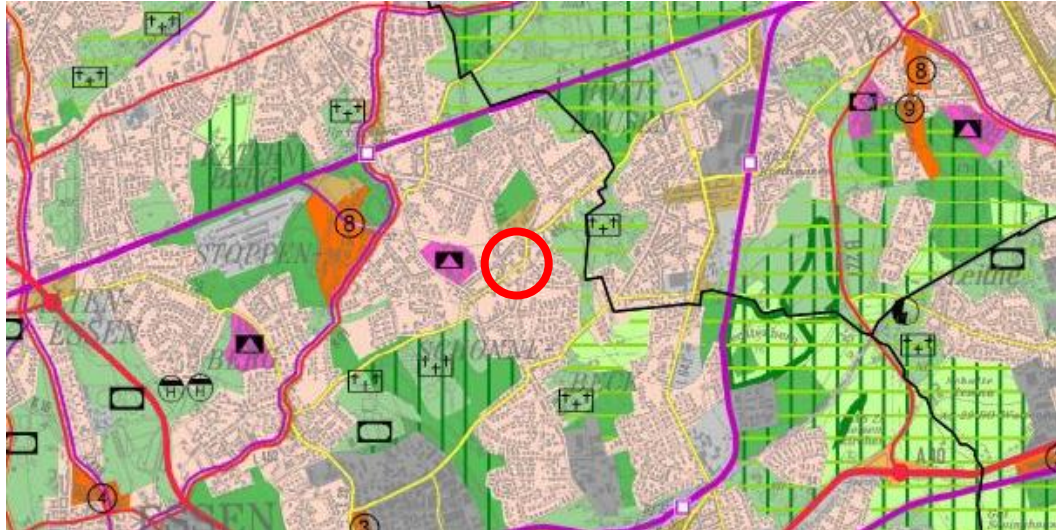


Abb. 1: Regionaler Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes

2. Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 1/85 „Schonnebeckhöfe/Gareisstraße/Huestraße/Westbergstraße“.

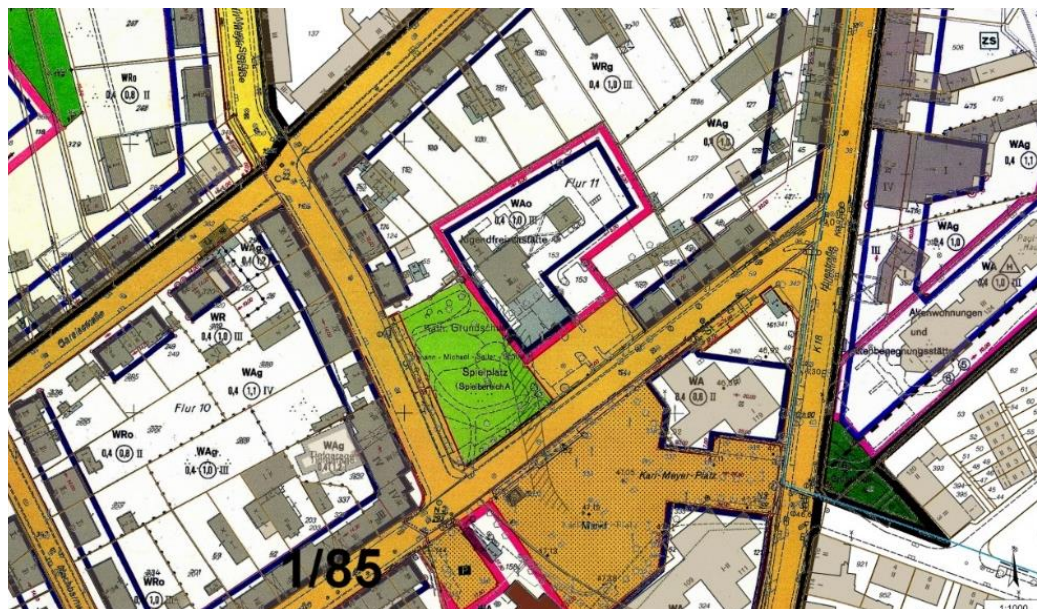


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 1/85

Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise (III, GRZ=0,4, GFZ=1,0) fest, überlagert mit einer Gemeinbedarfsfläche (Jugendfreizeitstätte) sowie eine vorgelagerte Straßenverkehrsfläche (zum Parken). Ferner wird im Südwesten eine öffentliche Grünfläche

mit der Zweckbestimmung Spielplatz (Spielbereich A) festgesetzt, an den am westlichen Rand des Plangebiets eine Straßenverkehrsfläche mit der Signatur Stellplätze grenzt.

3. Masterplan Einzelhandel

Der Masterplan Einzelhandel ist eine beschlossene sonstige städtebauliche Planung, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu beachten ist.

Gemäß Masterplan Einzelhandel liegt der Planbereich im 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 Angebotes im kurzfristigen Bedarfsbereich. Gemäß Masterplan Einzelhandel können auch großflächige Lebensmittelbetriebe in D-Zentren zulässig sein, sofern sie standortgerecht dimensioniert werden. Das D-Zentrum Huestraße stellt das einzige Zentrum im Stadtteil Schonneck dar, der mit einer Einwohnerzahl von 11.527 EW am 31.03.2017 eine ausreichende Mantelbevölkerung für einen Lebensmittel-Discounter dieser Größe aufweist. Daher entspricht die Planung dem Masterplan Einzelhandel.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

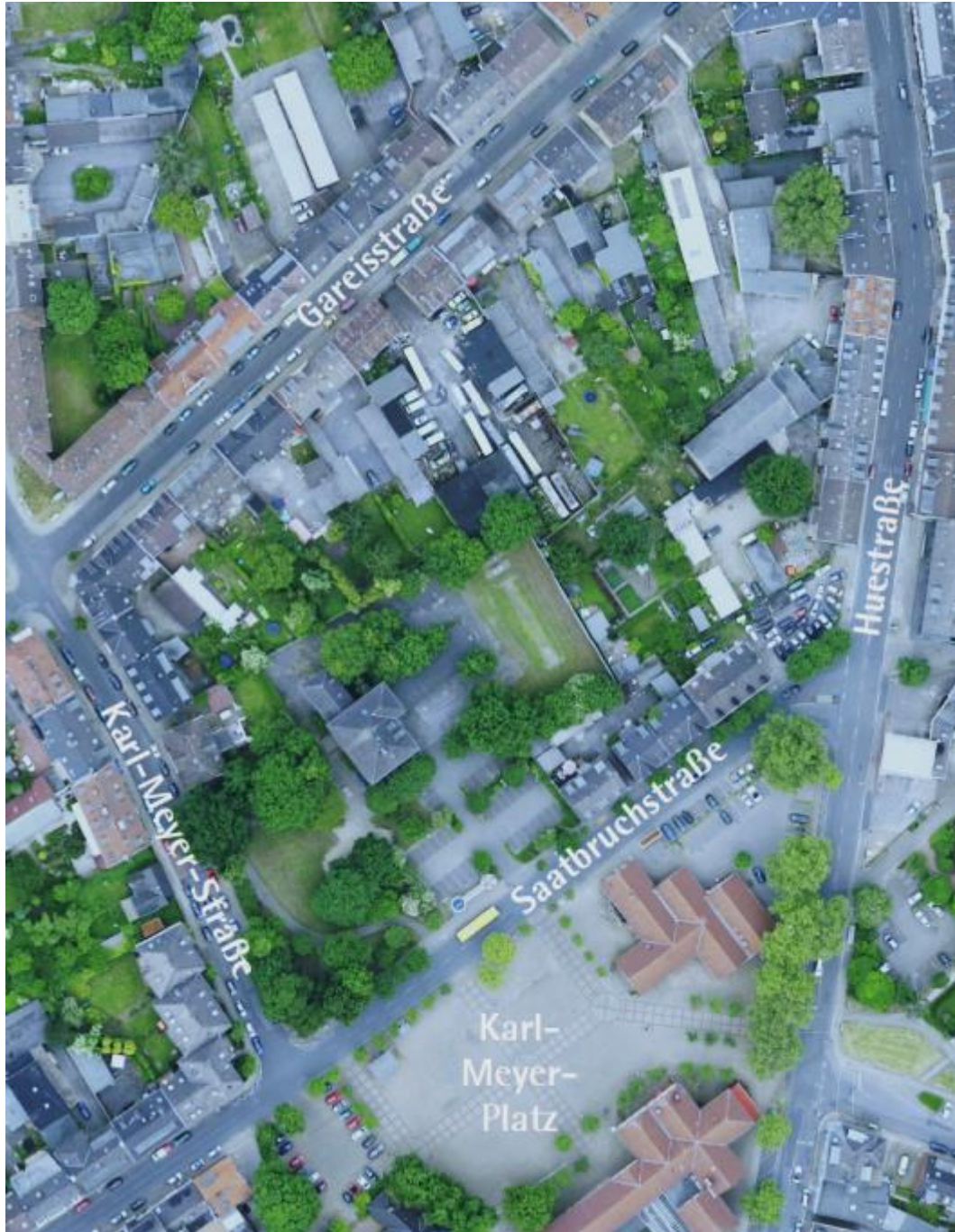


Abb. 3: Luftbild (ohne Maßstab)

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Karl-Meyer-Platzes in dem Baublock zwischen Saatbruchstraße, Karl-Meyer-Straße, Gareis- und Huestraße, der überwiegend von einer Randbebauung mit Wohnen und Geschäften an der Huestraße geprägt ist.

Im Plangebiet steht mittig das dreigeschossige Kinder- und Jugendzentrum Schonnebeck (KJZ) mit angebauter Pausenhalle sowie am nordwestlichen Rand ein eingeschossiges Wohnhaus (Karl-Meyer-Straße 65 und 67). Das KJZ ist in seiner zentralen Lage von besonderer Bedeutung für den Stadtteil, seine Funktion muss grundsätzlich erhalten bleiben. Das städtische Gebäude wird vom AWO-Jugendwerk betrieben und bildet einen zentralen An-

laufpunkt für Kinder und Jugendliche im Stadtteil. Hier wird sowohl ein aktives Programm angeboten, wie z.B. die Möglichkeit der Teilnahme an sportlichen Aktivitäten (Hallenfußball, Tanzgruppe, Krafraum tlw. mit Betreuung durch einen Fitnesstrainer etc.), aber es gibt auch offene Treffen, bei denen die Kinder und Jugendlichen Kicker, Tischtennis oder X-Box spielen oder einfach zusammen entspannen können. Des Weiteren gibt es Musikproberäume sowie eine „Wall of Fame“, an der sich Sprüher legal verwirklichen können. Für die Anliegen der Kinder und Jugendlichen stehen Mitarbeiter bereit, die z.B. bei den Hausaufgaben oder beim Schreiben von Bewerbungen helfen. Im eigenen Café werden kleine Snacks und Getränke verkauft.

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 Stadtteilstände statt. An der Karl-Meyer-Straße stehen drei- bis viergeschossige Wohnhäuser; ein Erdgeschoss ist durch ein Reformhaus genutzt. Die Wohnhäuser der Umgebung haben in den rückwärtigen Höfen meist eine Gartennutzung, teilweise finden sich hier auch Garagen und gewerbliche Nutzungen. Zur Umsetzung der geplanten Vorhaben ist es erforderlich, das Wohnhaus Karl-Meyer-Straße 65-67 abzureißen; zu diesem Zweck wurde es bereits entmietet und vom Vorhabenträger erworben.

Südlich der Saatbruchstraße, am westlichen Rand des Karl-Meyer-Platzes liegt das Baudenkmal Saatbruchstraße 52 – Jugendhalle. Der offene Jugendtreff wird von einem eingetragenen Verein betrieben, hier finden Sport- und Kursangebote statt, und ein Café wird insbesondere von vielen Senioren besucht. Das Gebäude ist seit dem 10.07.1986 in der Denkmalliste der Stadt Essen eingetragen. Bei der Gestaltung einer Einfriedung sowie von Werbeanlagen an der Saatbruchstraße ist der Umgebungsschutz gem. Denkmalschutzgesetz für das Baudenkmal betroffen.

2. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass im Rahmen künftiger Bauarbeiten bisher unbekanntes Bodendenkmäler entdeckt werden.

3. Verkehr

Saatbruch- und Huestraße sind städtische Hauptverkehrsstraßen, während Gareis- und Karl-Meyer-Straße die Funktion von Wohn-/ Erschließungsstraßen haben. Die Karl-Meyer-Straße und die Gareisstraße sind als Tempo-30-Straßen beschildert. In allen Straßen außer der Saatbruchstraße wird am Straßenrand geparkt, ferner befinden sich Parkplätze auf dem Karl-Meyer-Platz.

In den maßgeblich zu betrachtenden Nachmittagsstunden an den relevanten umliegenden Knotenpunkten liegt die heutige maximale Verkehrsbelastung bei 945 Kfz/Stunde am Knotenpunkt Schonneckhöfe / Saatbruchstraße / Hallostraße, 566 Kfz/Stunde am Knotenpunkt Saatbruchstraße / Karl-Meyer-Straße und 1.075 Kfz/Stunde am Knotenpunkt Saatbruchstraße/Huestraße.

In der Saatbruchstraße verlaufen die Buslinien 170 und 183, mit Verbindungen nach Steele und Katernberg, Altenessen und Borbeck. Von der Haltestelle „Karl-Meyer-Platz“ sind die Essener Innenstadt und der Hauptbahnhof über die Buslinie 154 zu erreichen.

4. Technische Infrastruktur

Der Geltungsbereich ist über die angrenzende Saatbruchstraße an das Netz der öffentlichen Versorgungsanlagen (Gas/Fernwärme, Strom und Telekommunikation) angeschlossen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich diverse aktive Gasanschlüsse.

5. Soziale Infrastruktur

Auf dem Karl-Meyer-Platz befinden sich die Jugendhalle und die Post.

Etwa 300-500 m nordwestlich liegen an der Straße Schonnebeckhöfe die Gustav-Heinemann-Gesamtschule, die Bücherei und das Nord-Ost-Bad. Nördlich der Gareisstraße steht eine ev. Freikirche. Zwei weitere Kirchen, die Grundschule und ein Sportplatz befinden sich 500-600 m südlich des Plangebiets im Bereich Immelmannstraße.

6. Natur, Landschaft und Artenschutz

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich. Es ist durch den Baumbestand auf dem Spielplatz und der Stellplatzanlage geprägt. Auf der Grünfläche (Spielplatz Typ A) stehen 15 Bäume und auf der nördlichen Grundstücksgrenze stehen zwei weitere Bäume. Die östlich der Pausenhalle liegende Rasenfläche wird zum Ballspielen genutzt. Am westlichen Rand des Gebiets sind weitere fünf Bäume zu finden. Der Streifen zwischen dem KJZ und dem Parkplatz an der Saatbruchstraße ist mit weiteren vier Bäumen bepflanzt.

Inmitten der Grünfläche ist ein kleiner öffentlicher Spielplatz angelegt, er ergänzt als Außenfläche das KJZ.

Detaillierte Ausführungen zu Natur, Landschaft und Artenschutz sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen (Landschaftsökologischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.5/17 „Saatbruchstraße Straße/ Karl-Meyer-Straße“ in Essen Schonnebeck, September 2018; Ökoplan, Essen | Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP 2) zum Bauvorhaben in Essen Schonnebeck – 2018, Dr. Fritz-Bernd Ludescher, Bochum). Eine ausführlichere Beschreibung von Natur, Landschaft und Artenschutz erfolgt im Kapitel VIII. Umweltbericht.

7. Boden

Gemäß Bodenkarte NW, Blatt 4508 (Geologisches Landesamt, Krefeld 1984) steht im Plangebiet oberflächennah lehmiger Schluff bis schluffiger Lehm in einer Mächtigkeit von 1,5 bis 2 m an.

Heute sind ca. 50 % der Fläche im Plangebiet versiegelt, i. W. durch den Parkplatz an der Saatbruchstraße, Fußwege und die bestehenden Gebäude inkl. ihrer Erschließung.

8. Wasser

8.1. Oberflächengewässer

Es bestehen keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

8.2. Versorgung

Das Plangebiet wird über die Versorgungsleitungen der Stadtwerke Essen in der Saatbruchstraße und der Karl-Meyer-Straße versorgt.

8.3. Entwässerung

Schmutzwasser

Das Kinder- und Jugendzentrum schließt über eine private Grundstücksentwässerung an den Mischkanal in der Karl-Meyer-Straße an. Die Entwässerung des vorhandenen Parkplat-

zes sowie der Anschluss des Toilettenhäuschens der Bushaltestelle erfolgen über den dortigen öffentlichen Kanal in Richtung Saatbruchstraße.

Niederschlagswasser

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich des genossenschaftlichen Pumpwerks Essen-Schonnebeck. Dieses hat derzeit wenig Spielraum für zusätzliches Wasser. Die Möglichkeit, das Niederschlagswasser zu versickern, ist auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht gegeben.

8.4. Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Poldergebiet mit niedrigem Grundwasserflurabstand.

8.5. Hochwasser- und Überflutungsschutz

Bei Betrachtung der Topographie ist erkennbar, dass das Regenwasser im Plangebiet von Nordosten nach Westen abläuft. Der Oberflächenabfluss erfolgt daher in erster Linie in Richtung der Karl-Meyer-Straße. Östlich des heutigen Bolzplatzes fällt das Gelände nach Osten hin ab. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereichs gemäß Hochwassergefahrenkarte des MULNV NRW.

Im Fall von Starkregen kann eine kurzzeitige Überflutung in dem Planbereich auftreten. Da hier eine befestigte Fläche von > 800 m² vorliegt, ist gemäß DIN 1986-100 ein Überflutungsnachweis zu erbringen. Der örtlich maßgebliche Bemessungsregen ist dabei auf dem Grundstück zurückzuhalten, darüber hinausgehende Niederschläge sind über Notwasserwege abzuleiten.

9. Klima und Lufthygiene

Für den Planbereich ist in der synthetischen Klimafunktionskarte der Stadt Essen das Klimatop „Stadtrandklima“ ausgewiesen. Dieser Typ überwiegend locker bebauter und gut durchgrünter Wohnsiedlungen bewirkt nur schwache Wärmeinseln, ausreichenden Luftaustausch und meist gute Bioklimate, weshalb er einen wohnklimatischen Gunstraum darstellt.

Die Durchlüftung des Plangebiets wird gemäß Klimaatlas NRW als gering eingestuft, sodass die Sicherung bzw. die Anlage von Freiflächen beachtet werden sollte. Dem Plangebiet wird demgegenüber jedoch eine geringe Freiflächensicherung zugeschrieben. Daher steht bei der Planung vor allem die Schaffung einer neuen qualitätsvollen Freifläche im Vordergrund. Die klimatisch günstige Situation lässt eine Verdichtung im Siedlungsraum zu. Eine gute Durchgrünung ist einzuplanen und zu realisieren.

Auf Grund der Lage des Verfahrensgebietes am südlichen Rand der Emscherniederung ist sowohl die horizontale als auch die vertikale Durchlüftungsintensität eingeschränkt. Vor diesem Hintergrund kommt der Reduzierung bodennaher Emissionen eine besondere Bedeutung zu.

Das Verfahrensgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet, Teilgebiet Ruhrgebiet West. Im Plangebiet gibt es keine Hinweise auf grenzüberschreitende Schadstoffbelastungen, welche die Lufthygiene beeinträchtigen. In der Umgebung wird auf erhöhte NO₂-Belastungen in der Huestraße hingewiesen.

10. Bergbau

Das Plangebiet liegt über einem

- auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zollverein V“,
- einem auf Eisenstein verliehenen Distrikfeld,
- einem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Elimens“.

Der Abbau von Steinkohle hat in tiefen Bereichen stattgefunden. Schädigende Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus Gewinnung von Steinkohle in tiefen Bereichen sind nicht zu erwarten.

11. Kampfmittel

Für das Plangebiet liegt nur zum Teil eine Auswertung auf Kampfmittelfreiheit vor.

Im ausgewerteten Bereich des Plangebiets liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Für den nicht ausgewerteten Teil kann die Existenz von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden.

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch generell für das gesamte Plangebiet nicht gewährt werden.

12. Altlasten

Im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen ist das zu bebauende Grundstück nicht erfasst.

Bei Bodenuntersuchungen im Rahmen eines Baugrundgutachtens sind auf dem Baugrundstück flächendeckend Auffüllungen vorgefunden worden, 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 der heutigen Pausenhalle befindet sich zudem eine teerhaltige Schwarzdecke.

13. Immissionen

Lärm

Die Lärmkarte der Stadt Essen stellt in der Saatbruchstraße einen Tagespegel durch Straßenverkehr von >70 dB (A) dar, durch den der gesamte Planbereich mit mind. 50-60 dB (A) beschallt wird. Nachts ist nur der südliche Rand des Plangebiets mit >50 dB (A) durch Straßenverkehr belastet.

Der Schallgutachter hat für den Prognosenußfall (Analysewerte zuzüglich 10 % Verkehrssteigerung) für die Saatbruchstraße verkehrsbedingte Immissionspegel von ca. 67 - 68 dB (A) und für die Karl-Meyer-Straße von 58 - 67 dB (A) tagsüber errechnet. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich überschritten, der für Wohnnutzungen kritische Wert von 70 dB (A) wird jedoch nicht erreicht.

Eine relevante Vorbelastung durch Gewerbelärm liegt gemäß Schallgutachter nicht vor.

V. Planinhalt

1. Vorhaben und Erschließungsplan

1.1. Entwurfsbeschreibung

Einleitend wird darauf hingewiesen, dass nicht alle in diesem Kapitel aufgeführten Aspekte, insbesondere die konkreten Nutzungen und die Erschließung betreffend, im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt werden können. Detaillierte Regelungen hierzu werden im Durchführungsvertrag getroffen. Der Durchführungsvertrag bildet im Zusammenspiel mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Festsetzungsplan die dritte Säule des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB.

Zum besseren Verständnis erfolgt an dieser Stelle aber eine vollständige Beschreibung.

1.1.1. Nutzungskonzept

Der Vorhabenträger beabsichtigt am Standort einen Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.300 m² in eingeschossiger Bauweise zu errichten. Hinzu kommen die entsprechenden Lagerflächen, Nebenflächen und Technikbereiche. Der Eingang des Discounters liegt an der südwestlichen Gebäudekante. Die Anlieferung erfolgt im Norden des Gebäudes; sie wird eingehaust und zum Anschluss an das nördliche Nachbargebäude überdacht.

Das Konzept sieht vor, das auf dem Grundstück stehende Gebäude mit der Nutzung Kinder- und Jugendzentrum (KJZ) abzureißen und im konzeptionellen Zusammenhang mit dem Discountmarkt neu zu errichten. Dazu wurde das Raumkonzept mit dem Betreiber des KJZ abgestimmt.

Um den unterschiedlichen Ansprüchen der verschiedenen Nutzergruppen gerecht zu werden, wurden für den neuen Spielplatz Typ B im Osten räumlich getrennte Funktionsbereiche definiert. Der nördliche Bereich, der auch direkt von der neuen Bewegungshalle des KJZ zugänglich ist, ist für ältere Kinder und Jugendliche gedacht. Hier finden sich als Sportangebote eine Fußballwiese mit Metalltor und eine Tischtennisplatte mit angegliedertem Jugendsitzelement. Der im vorderen Bereich gelegene Spielbereich bietet ein Kletterspielgerät mit Reckstange und Rutschstangen sowie ein Sandspielgerät für die Jüngsten. Dieser Bereich wird im Süden durch eine Grünfläche mit 4 zu erhaltenden Bäumen zur Nachbarnutzung abgeschirmt. In unmittelbarer Nähe gibt es einen Aufenthaltsbereich mit Sitzbänken für Begleitpersonen. Umlaufend um den Spielbereich verläuft ein gepflasterter Fußweg. Entlang der Ostseite des KJZ-Gebäudes verläuft ebenfalls ein gepflasterter Fußweg, der gleichzeitig auch als Rettungsweg dient.

1.1.2. Baukonzept

Der Discountmarkt mit dem angeschlossenen Jugendzentrum wird in die Grundstückstiefe entlang der nördlichen Grundstücksgrenze angeordnet. Im Bereich der Anlieferzone wird der Lebensmittelmarkt mit einer Überdachung an die nördlich angrenzende geschlossene Wohnbebauung angebaut. Beide Nutzungen sind mit ihren Hauptfassaden und Eingängen nach Süden zum Stadtteilzentrum ausgerichtet und als solche gut sichtbar und wahrnehmbar. Der Eingang des Lebensmittelmarkts liegt im Südwesten an der Karl-Meyer-Straße. Das 5,90 m hohe eingeschossige Gebäude erhält eine Dachbegrünung und eine Photovoltaikanlage. Die Einkaufswagenbox am Eingang des Lebensmittelmarkts wird mit einer L-förmigen, 2,50 m hohen Lärmschutzwand abgeschirmt, die sich nur nach Süden öffnet. Damit wird einer Schallausbreitung zu den gegenüberliegenden Wohngebäuden an der Karl-Meyer-Straße vorgebeugt.

Östlich an den Lebensmittelmarkt angrenzend entsteht das neue zweigeschossige Kinder- und Jugendzentrum, dessen Dach ebenfalls begrünt wird.

Die Realisierung der Bebauung erfolgt in Stufen, um einen durchgehenden Betrieb des Kinder- und Jugendzentrums zu gewährleisten. Zunächst wird das neue Gebäude des Kinder- und Jugendzentrums errichtet und der Umzug vollzogen. Anschließend kann das Bestandsgebäude abgerissen und der Neubau des Lebensmittelmarktes realisiert werden.

1.1.3. Erschließung

Vor den Gebäuden des Vorhabens, zur Saatbruchstraße hin, wird eine Stellplatzanlage mit insgesamt 79 Stellplätzen angeordnet und mit Bäumen begrünt. Diese nimmt zum einen die erforderlichen Stellplätze für den Discountmarkt auf und bietet zum anderen der Öffentlichkeit einen Ersatz für die entfallenden öffentlichen Parkplätze.

2 Behindertenparkplätze sowie 2 Familienparkplätze sind dem Eingangsbereich des Lebensmittelmarktes zugeordnet. Ein weiterer Behindertenparkplatz ist dem Eingangsbereich des Kinder- und Jugendzentrums zugeordnet. Alle Stellplätze sind in Senkrechtaufstellung angeordnet.

Zur Kompensation der überplanten 39 öffentlichen Stellplätze ist die Stellplatzanlage öffentlich zugänglich. Details werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Ferner werden im Westen des Marktes 26 überdachte Fahrradabstellplätze errichtet, was bedeutet, dass ein Abstellplatz je 50 m² Verkaufsfläche entsteht.

Eingefasst wird der Parkplatz mit mehreren Pflanzstreifen. In der Parkplatzmitte sind zwei große Pflanzbeete geplant. In den Pflanzflächen werden vorwiegend heimische Bäume gepflanzt und mit niedrigen, robusten und pflegeleichten Blühsträuchern unterpflanzt. Die Zufahrt zum Parkplatz erfolgt über die Saatbruchstraße. Die bereits vorhandene Bushaltestelle bleibt von den Planungen unberührt.

Das Kinder- und Jugendzentrum erhält eine separate Zuwegung. Die für das Kinder- und Jugendzentrum erforderlichen 10 Stellplätze für Beschäftigte und Besucher sind Bestandteil der gesamten Stellplatzanlage und räumlich dem Kinder- und Jugendzentrum zugeordnet. Die erforderlichen Stellplätze für das Jugendzentrum werden der Öffentlichkeit uneingeschränkt zugänglich sein.

Das Kinder- und Jugendzentrum und der öffentliche Spielplatz werden über eine barrierefreie Zuwegung von der Saatbruchstraße aus erschlossen. Zum Parkplatz hin wird dieser Fußweg mit einem schmalen Gehölzstreifen und einem niedrigen Zaun eingefasst, der eine ungefährdete Erreichbarkeit auch während der Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes sichert. Die Grün- und Freifläche mit Spielplatz östlich des Kinder- und Jugendzentrums wird mit einem Zaun mit Toranlage abgegrenzt. Die Toranlage dient neben dem Fußgängerzugang auch als Zufahrt für Pflegefahrzeuge zur Grün- und Freifläche.

Die Anlieferung des Marktes erfolgt über die Karl-Meyer-Straße, zwischen der nördlichen Grundstücksgrenze und dem Gebäude des Lebensmittel-Discounters. Die eingehaute Anlieferungszone muss hierbei rückwärts aus der Karl-Meyer-Straße heraus angefahren werden. Nördlich der Anlieferungszone wird ein Pflanzstreifen mit Bodendeckern angelegt, in dem ein Aggregat der Kältetechnik auf einer gepflasterten Fläche aufgestellt wird.

1.1.4. Entwässerung

Die Entwässerung der Flächen des Vorhabenträgers erfolgt über drei Anschlusspunkte an die öffentliche Kanalisation. Der Anschluss des Discounters einschließlich LKW-Anlieferung und Parkplatzfläche soll mit zwei Anschlusspunkten über den öffentlichen Mischwasserkanal DN 800 in der Karl-Meyer-Straße angeschlossen werden.

Die Entwässerung des Kinder- und Jugendzentrums einschließlich der Zuwegung und Spielwiese wird über einen Anschlusspunkt zum öffentlichen Mischwasserkanal DN 300 in der Saatbruchstraße erfolgen. Die Entwässerung kann ungedrosselt angeschlossen werden.

Der Anschluss des Sanitärbereiches für die Beschäftigten der Ruhrbahn im Bereich der Bushaltestelle erfolgt über den dortigen öffentlichen Kanal zur Saatbruchstraße.

1.2. Auswirkungen der Planung

1.2.1. Stadtentwicklung

Der Neubau des Lebensmitteldiscounters innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs D-Zentrum Huestraße stärkt das Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich des Stadtteils.

Durch den Neubau des Kinder- und Jugendzentrums und die Neuerrichtung eines Spielplatzes Typ B im Osten werden die Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche im Stadtteilzentrum aufgewertet.

1.2.2. Städtebau

Im Nordwesten des Plangebiets wird ein älteres, bereits leerstehendes Wohnhaus für die nördliche Erschließung abgerissen. Ebenso wird das bestehende KJZ abgerissen. Mit dem Neubau des Lebensmitteldiscounters und des KJZ, der Neuordnung der Stellplatzanlage und der Südausrichtung der Fassaden der neuen Gebäude erhält der Standort ein neues Gesicht.

Im Parkplatzbereich werden zwölf Bäume entfallen. Ferner entfallen durch den Lebensmittel-Discounter fünf Bäume. Als Kompensation werden im Parkplatzbereich 17 Bäume neu gepflanzt, zusätzlich werden Pflanzungen mit Bäumen und Sträuchern an der nördlichen Plangebietsgrenze angelegt.

1.2.3. Verkehr

Zusammengefasst ergeben sich aus verkehrstechnischer Sicht unter Berücksichtigung der genannten Rahmenbedingungen und Hinweise keine Bedenken gegen den geplanten Neubau eines Lebensmitteldiscounters am Standort Saatbruchstraße. Der im zentralen Versorgungsbereich liegende Standort wird verkehrsplanerisch als gut bewertet. Der Anschluss an das umgebende Verkehrsnetz ist leistungsfähig. Die Lage der Bushaltestelle bleibt unverändert und ist für ÖPNV-Nutzer optimal. Durch die Planung entsteht ein zusätzliches Verkehrsaufkommen auf der Saatbruchstraße. Die Lkw-Anlieferung erfolgt von der Karl-Meyer-Straße im Norden des Plangrundstücks; dafür müssen die Sichtdreiecke von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

1.2.4. Stellplatzbedarf

Die 39 Stellplätze des öffentlichen Parkplatzes entfallen. Es entstehen auf privaten Flächen des Lebensmittel-Discounters 79 Stellplätze, die sowohl dem Lebensmittelmarkt, der Kompensation der entfallenden 39 Stellplätze, als auch dem Kinder- und Jugendzentrum mit 10 erforderlichen Stellplätzen dienen. Die Stellplatzanlage ist so dimensioniert, dass immer ein Teil der Stellplätze frei bleibt und eine öffentliche Mitbenutzung gewährleistet ist.

Ferner werden 26 Fahrradabstellplätze an der Westseite des Discounters eingerichtet.

1.2.5. Sonstige Auswirkungen

Durch die geplanten Vorhaben werden neue Flächen versiegelt, sodass sich der Versiegelungsgrad von ca. 51 % auf ca. 76 % erhöhen wird.

2. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

2.1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-3 BauGB)

2.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1.1.1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung und Art der Nutzung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt im Plangebiet zur Sicherung des im Vorhaben und Erschließungsplan geplanten Lebensmittelmarkts ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO fest. Da großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Kerngebieten oder in Sondergebieten zulässig sind, wird hier der Lage und Zweckbestimmung entsprechend ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt.

Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist als Nutzung ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von max.1.300 m² zulässig. Diese Nutzung dient der Stärkung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels, liegt im zentralen Versorgungsbereich und entspricht den im D-Zentrum Huestraße gemäß Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen zulässigen Nutzungen. Die Verkaufsfläche trägt dem gestiegenen Flächenbedarf aufgrund sich ändernder Rahmenbedingungen im Lebensmitteleinzelhandel (erhöhter Komfortanspruch an Gangbreiten, Regalhöhen, ständiger Verfügbarkeit aller Waren, etc.) Rechnung. Außerdem ist der Flächenbedarf in den vergangenen Jahren auch aufgrund zusätzlicher Infrastruktur, wie etwa der Pfandrücknahme von Einweggetränkeflaschen, stetig gestiegen. Auch der allgemeine Anspruch an die Gestaltung eines modernen Lebensmittelmarktes ist heute obligatorisch.

2.1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Mit der Vorhabenplanung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ergeben sich Höhen der baulichen Anlagen, die nutzungstypisch sind.

Die Höhe baulicher Anlagen des Vorhaben- und Erschließungsplans darf durch erforderliche haustechnische Anlagen sowie durch Anlagen zur Solarenergiegewinnung um bis zu 2,0 m überschritten werden. Diese Aufbauten sind von den jeweiligen Außenwänden um mindestens das 1,0 fache ihrer Höhe zurückzusetzen, um die Sichtbarkeit aus dem Nahbereich einzuschränken. Die Höhe zulässiger Anlagen bleibt unter der Höhe der umliegenden dreigeschossigen Bebauung.

2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das Sondergebiet (SO) anlagetypisch für einen Lebensmittelmarkt auf Eins begrenzt. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf „Kinder- und Jugendzentrum“ wird die Zahl der Vollgeschosse auf Zwei begrenzt, um die bisherigen Funktionen des KJZ auf der begrenzten Fläche unterzubringen.

2.1.2.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Als Maße der baulichen Nutzung wird im Sondergebiet (SO) eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Sie unterschreitet damit den in § 17 der BauNVO für Sonstige Sondergebiete vorgesehenen Wert von maximal 0,8. Die Festsetzung dieser GRZ bildet einen angemessenen Rahmen für die knapp 50 %ige Überbauung des Sondergebiets. Die überbaubare Fläche einschließlich der großflächigen Stellplatzanlage beträgt etwa 91 % des Sondergebiets. Eine Überschreitung der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO genannten Grenze von 0,8 durch die Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen ist auf Grund der beengten Verhältnisse im Plangebiet und mangels Alternativen im zentralen Versorgungsbereich Schon-

nebecks erforderlich. Diese Überschreitung ist städtebaulich vertretbar, denn aufgrund der Dachbegrünung wird der Versiegelungsgrad gemindert. Zudem wird im Osten des Plangebiets eine ca. 1.300 m² große Grünfläche festgesetzt. Damit werden im Plangebiet insgesamt ca. 24 % der Grundfläche als Grün- und Pflanzflächen festgesetzt.

2.1.2.4 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist gemäß der BauNVO für das Sondergebiet entsprechend der Eingeschossigkeit des Discounters auf 0,6 festgesetzt und unterschreitet damit den in § 17 der BauNVO für Sonstige Sondergebiete vorgesehenen Wert von maximal 2,4.

2.1.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen liegen vor allem im nördlichen Bereich des Plangebietes und entsprechen mit geringfügigen Abweichungen nach Westen und Süden den Abgrenzungen des Lebensmittelmarktes bzw. des KJZ gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.

2.1.4. Flächen für Nebenanlagen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.1.4.1 Stellplätze

Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze erfolgt zeichnerisch durch Planzeichen. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB erlaubt dabei die gezielte räumliche Verortung von Flächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen dient der Sicherstellung der Flächen für den ruhenden Verkehr und der sich insoweit aus den bauordnungsrechtlichen Vorschriften ergebenden Verpflichtungen.

2.1.4.2 Nebenanlagen

Nördlich des Lebensmitteldiscounters wird eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt.

In dieser Fläche wird entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan eine erforderliche kältetechnische Außenanlage für den Discounter errichtet. Diese wird schalltechnisch so ausgelegt, dass die Immissionswerte an der nördlich angrenzenden Wohnbebauung eingehalten werden.

2.1.5. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Östlich an das Sondergebiet angrenzend wird eine Fläche für den Gemeinbedarf für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung Kinder- und Jugendzentrum festgesetzt. Diese Nutzung entspricht der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Nutzung einer Jugendfreizeitstätte, die sich in das Allgemeine Wohngebiet einfügt. Diese Festsetzung dient der Sicherung der bislang auf dem Grundstück ausgeübten Funktion eines Kinder- und Jugendzentrums. Das Kinder- und Jugendzentrum wird durch einen Neubau ersetzt. Der geplante Discountmarkt nimmt gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Flächen des heutigen Kinder- und Jugendzentrums in Anspruch.

Die Grundflächenzahl (GRZ) der Gemeinbedarfsfläche erreicht einen Wert von 0,8. Dieses Maß ist jedoch nicht ausreichend, wenn die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen mitgerechnet werden. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf hier mit den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,95 gemäß

§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO überschritten werden. Die Überschreitung der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO genannten Grenze von 0,8 ist hier städtebaulich vertretbar, da dem Kinder- und Jugendzentrum eine öffentliche Grünfläche von über 1.300 m² zugeordnet ist und damit im Plangebiet insgesamt ca. 24 % der Grundfläche als Grün- und Pflanzflächen festgesetzt werden. Zusätzlich wird das Dach des KJZ begrünt.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird entsprechend der Zweigeschossigkeit des Kinder- und Jugendzentrums eine GFZ von 1,6 festgesetzt.

2.1.6. Verkehr, Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1.6.1 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen

Zur Sicherung des Bestands und der Anbindung an den ÖPNV wird im Süden des Plangebietes eine öffentliche Verkehrsfläche für die bestehende Bushaltestelle festgesetzt. Darüber hinaus setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich fest. Diese dient insbesondere zur Gewährleistung der Erreichbarkeit des Kinder- und Jugendzentrums und des öffentlich zugänglichen Spielplatzes, unabhängig von der Benutzung der Parkplatzfläche.

Ein- und Ausfahrtbereiche

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden – der Erschließungsplanung folgend – Ein- und Ausfahrtbereiche für das Sondergebiet festgesetzt, um eine verkehrliche Ordnung herzustellen und die Abwicklung über die Saatbruchstraße und die Anlieferung des Discountmarktes über die Karl-Meyer-Straße zu ermöglichen. Durch diese Festsetzung sind Ein- und Ausfahrten an anderer Stelle nicht möglich. Dies dient der Sicherheit des Verkehrs.

2.1.6.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zwischen der Saatbruchstraße und der Gemeinbedarfsfläche (KJZ) wird ein Fahrrecht zugunsten des Kinder- und Jugendzentrums festgesetzt. Hiermit wird die Erreichbarkeit der Gemeinbedarfsfläche mit dem Kinder- und Jugendzentrum über die private Stellplatzanlage planungsrechtlich gesichert.

In der Stellplatzfläche, sowie auf der Straßenverkehrsfläche (Bushaltestelle) angrenzend an die Saatbruchstraße liegt ein öffentlicher Kanal, der auch zukünftig benötigt wird. Dieser ist durch die Festsetzung eines Leitungsrechts zugunsten der Stadtwerke Essen mit einem Schutz- und Vorbehaltsstreifen von insgesamt 6,0 m Gesamtbreite (jeweils 3,0 m beiderseits der Leitungsschse) gesichert.

2.1.7. Natur, Landschaft und Begrünung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1.7.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Als Ersatz für den entfallenden öffentlichen Spielplatz westlich des bestehenden KJZ wird eine öffentliche Grünfläche östlich des KJZ mit der Zweckbestimmung Spielplatz Typ B festgesetzt. Als öffentlicher Spielplatz kann dieser auch von den Nutzern des KJZ benutzt werden.

2.1.7.2 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Pflanzflächen Nr.1 (PF 1) sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern in einem Pflanzverband von mind. 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen.

Dabei sind mindestens 17großkronige Laubbäume, in folgender Pflanzgüte, anzupflanzen:

- 6 x Alleebaum/ Hochstamm für Verkehrsflächen, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm.
- 11 x Alleebaum/ Hochstamm für Verkehrsflächen, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.

Sträucher sind in der Pflanzgüte von mindestens 60-100 cm Höhe anzupflanzen.

Die Pflanzflächen (PF1) auf der Stellplatzanlage haben insbesondere die Aufgabe, die Stellplatzanlage zu gestalten, die Versiegelung zu mindern und mit Verschattungen das Kleinklima zu verbessern.

In den Pflanzflächen Nr. 2 (PF2) sind Bodendecker in einem Pflanzverband von mind. 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen.

Die Pflanzflächen (PF2) im Norden des Plangebietes haben insbesondere die Aufgabe, die Restfläche im Sondergebiet, hier vor allem den Anlieferungsbereich und dessen Zufahrt - und die Gemeinbedarfsfläche, gärtnerisch zu gestalten und die starke Versiegelung zu mindern.

An der Bushaltestelle wird die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Nr. 3 (PF 3) festgesetzt. Die Pflanzfläche (PF 3) ist mit Rasen zu begrünen, ausnahmsweise ist hier die Anlage einer Werbestele mit einer befestigten Fläche von max. 2,0 m² zulässig.

Die An- und Bepflanzungen in den Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Bäume und Unterpflanzungen sowie Bodendecker sind entsprechend nachzupflanzen.

- Flachdachbegrünung

Dachflächen mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden.

Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation, der Regenwasserversickerungsanlage oder dem nächsten Vorfluter zufließt. Außerdem soll die Aufheizung der Luft durch das Flachdach in einem dicht bebaubaren Gebiet abgemildert werden, so dass die Luft nicht so stark aufsteigt und deshalb nur wenig Luft in das Gebiet nachfließen muss. Auf diese Weise wird dem Plangebiet und seiner Umgebung keine kühle Luft entzogen.

2.1.8. Zulässige Vorhaben (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2.2. Hinweise

2.2.1. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Gutachten, Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI 2719 –Schalldämmung von Fenstern- etc.) können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

2.2.2. Gutachten

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Verkehrsgutachten - Neubau eines Lebensmittelmarktes am Standort Saatbruchstraße in Essen, ambrosius blanke verkehrs.infrastruktur (2018), Bochum
- Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP Stufe 2) zum Bauvorhaben in Essen-Schonnebeck, Dr. Fritz-Bernd Ludescher (2018), Bochum
- Landschaftsökologischer Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5/17 „Saatbruchstraße / Karl-Meyer-Straße“ in Essen-Schonnebeck, Ökoplan (2018), Essen
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5/17 „Saatbruchstraße / Karl-Meyer-Straße“ der Stadt Essen, Wenker & Gesing (2018), Gronau
- Baugrunduntersuchungen / Gründungsberatung – Errichtung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters und eines Kinder- und Jugendzentrums mit Stellplätzen in Essen-Schonnebeck, IGS GmbH (2018), Unna
- VEP Aldi-Markt Essen-Schonnebeck – Überflutungsschutznachweis inkl. Höhenplanung und Grundstücksentwässerung, KaiserIngenieure (2018), Dortmund

2.2.3. Städtebauliche Verträge

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 12 Abs. 1 BauGB durch einen Durchführungsvertrag ergänzt.

2.2.4. Städtische Satzungen

Baumschutz

Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.Juli 2001, zuletzt geändert durch Satzung vom 06. Oktober 2015

2.2.5. Umgang mit Bodendenkmälern

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde / -denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.

2.2.6. Umgang mit Niederschlagswasser

Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswasser nicht zulässt und eine Einleitung des Niederschlagswassers in ortsnahe Gewässer nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser von befestigten Straßenflächen und Dachflächen (ggf. Stellplätzen, Zufahrten) in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

2.2.7. Einleitung von Grundwasser

Die Einleitung von Grundwasser (z.B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gemäß § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig.

2.2.8. Bodenschutz

Beim Auffinden von Bodenverunreinigungen (z.B. Bodenverfärbungen, Geruchsbelastung) ist das Umweltamt der Stadt Essen, die Abteilungen Untere Bodenschutzbehörde und Untere Abfallwirtschaftsbehörde unverzüglich zu unterrichten. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Bodensicherung/-sanierung sind mit der Untere Bodenschutzbehörde und der Untere Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

Der Beginn der Baumaßnahme ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde spätestens eine Woche vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Anfallender schadstofffreier Bodenaushub/Bauschutt ist zu verwerten. Die Ablagerung von unbelastetem Bodenaushub/Bauschutt auf Deponien ist untersagt.

2.2.9. Kampfmittel

Eine vollständige Auswertung des Planbereiches war nicht möglich. Kampfmittelfunde können nicht ausgeschlossen werden. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Bei Aushubarbeiten wird eine schichtweise Abtragung um 0,5 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs auf Veränderungen empfohlen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Essen zu benachrichtigen.

2.2.10. Bergbau

Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten.

2.2.11. Werbeanlagen

Den vorgesehenen Werbeanlagen liegt ein Werbekonzept zugrunde, welches die Zulässigkeit und Gestaltung der Werbeanlagen näher bestimmt. Das Werbekonzept ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.

2.2.12. Artenschutz

Der Abriss der Gebäude soll im Winterhalbjahr (Mitte November und Ende Februar) erfolgen, um Tötungen von am Gebäude schlafenden Zwergfledermäusen zu vermeiden. Ersatzweise ist eine ökologische Begleitung der Abrissarbeiten erforderlich.

2.2.13. Gas- und Wasseranschluss

Innerhalb des Plangebietes befinden sich aktive Gas- und Wasseranschlüsse, welche zu künden und außer Betrieb zu nehmen sind.

3. Durchführungsvertrag

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein Durchführungsvertrag zugrunde, der u. a. folgende Regelungen und Vereinbarungen zwischen dem Investor und der Stadt Essen beinhaltet:

- Konkrete Definition des Vorhabens
- Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist
- Übernahme aller Planungs- und Erschließungskosten
- Erstellung von öffentlichen Erschließungsanlagen
- Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen
- Umsetzung externer Ausgleichsmaßnahmen
- Maßnahmen und Zeitpunkt für die Abbrucharbeiten des Bestandsgebäudes im Sinne des Artenschutzes
- Regelungen zu den privaten Stellplätzen und deren öffentlicher Zugänglichkeit
- Regelungen zur Werbeanlage.

VI. Städtebauliche Kenndaten

Flächenbilanz	m ²	%
Plangebiet VBP	7.866	100,0
Sonstiges Sondergebiet	5.288	67,2
Flächen für den Gemeinbedarf	1.053	13,4
Verkehrsflächen	85	1,1
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	100	1,3
Öffentliche Grünfläche	1.340	17,0

Tab. 1 Städtebauliche Kenndaten

VII. Umweltbericht

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Fläche des Bebauungsplans befindet sich im Essener Stadtteil Schonnebeck, nördlich des Karl-Meyer-Platzes in dem Baublock zwischen Saatbruchstraße, Karl-Meyer-Straße sowie Gareisstraße und Huestraße. Die derzeitige Nutzung des 0,8 ha großen Plangebietes besteht aus dem mittig gelegenen dreigeschossigen Kinder- und Jugendzentrum mit angebauter Pausenhalle und einem eingeschossigen Wohnhaus im Nordwesten. An der Ecke Saatbruchstraße/Karl-Meyer-Straße liegt eine Grünfläche, Spielplatz Typ A. Daran schließt sich südlich des KJZs ein Parkplatz mit 39 Parkplätzen und davor liegender Bushaltestelle mit einer Toilette an. Östlich des KJZs liegt eine weitere kleine Freifläche, die als Bolzplatz genutzt wird. Die umliegende Bebauung dient vorrangig dem Wohnen, entlang der Huestraße im Osten auch der Nahversorgung.

Vorgesehen sind ein großflächiger Lebensmittelmarkt (Discounter) mit maximal 1.300 m² Verkaufsfläche zur Stärkung der Nahversorgung im Stadtteil sowie der Ersatz des KJZs durch einen zweigeschossigen Neubau. Der Lebensmittelmarkt soll von der Saatbruchstraße als Hauptverkehrsstraße erschlossen werden und eine ausreichende Zahl an Stellplätzen aufweisen. Das KJZ soll östlich angrenzend neu errichtet werden; durch die geplante Inanspruchnahme von Freiflächen des KJZs ist zum Erhalt der Funktion eine Kompensation in Form einer Grünfläche (Spielplatz B) erforderlich. Südlich des KJZ werden für die Gemeinbedarfsfläche zehn Stellplätze angelegt.

Vorhandene Bäume im Westteil des Plangebiets werden soweit möglich erhalten.

Die heute 39 Parkplätze in der öffentlichen Parkplatzanlage werden in die neue Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes mit 79 Stellplätzen im Süden des Plangebietes integriert, die öffentlich zugänglich bleibt und somit nicht nur für Kunden und Mitarbeiter des Lebensmittelmarktes nutzbar ist.

Der Bebauungsplan setzt die Flächen des Lebensmittelmarktes (Discounter) als eingeschossiges Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmittel-Discounter“ mit einer GRZ von 0,6 und die Flächen des zweigeschossigen KJZs als Fläche für den Gemeinbedarf mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 fest. Weitere Festsetzungen bestehen auch im Hinblick auf die Straßenverkehrsfläche. Der heutige Versiegelungsgrad im Plangebiet durch die Bebauung des KJZs, die Parkplatzanlage und das Wohngebäude im Nordwesten beträgt rund 4.000 m². Zukünftig werden etwa 1.900 m² zusätzlich durch den Bau des Lebensmittelmarktes, den Umbau des KJZs, die neue Zufahrt und die Neuordnung von Stellplätzen versiegelt.

2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

2.1. Ziele in Gesetzen und Verordnungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne zu einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung beitragen, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt. Zudem soll die Sicherung der menschenwürdigen Umwelt, der natürlichen Lebensgrundlagen sowie Klimaschutz und -anpassung als Beitrag eingebunden werden. § 1 Abs. 6 BauGB bestimmt unter anderem die insbesondere Berücksichtigung:

1. der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
2. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, unter Berücksichtigung der Auswirkungen und Wechselwirkungen der Schutzgüter und weiterer Umweltaspekte (a-i).

§ 1 a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne anzuwenden sind. Die sogenannte „Bodenschutzklausel“ ist im § 1 a Abs. 2 BauGB verankert und beinhaltet den sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie die Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen. Sie fokussiert die Wiedernutzung, Nachverdichtung, Innenentwicklung und die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. § 1 a Abs. 3 BauGB beinhaltet die „Eingriffsregelung“, die die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bestimmt.

Das **BNatSchG** und **LNatSchG NRW** (Landesnaturenschutzgesetz) bestimmen jeweils beide in § 1 die Zielsetzung, Natur und Landschaft zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Zudem sollen der Erhalt und die Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes beachtet werden, sowie die Unterlassung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen. Schädliche Auswirkungen von Planungen sind durch Maßnahmen im Bereich des Naturschutzes und der Landschaftspflege möglichst gering zu halten.

Das **WHG** (Wasserhaushaltsgesetz) bestimmt, dass Abwässer so zu beseitigen sind, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gemäß § 1 **BBodSchG** (Bundesbodengesetz) ist die Funktion des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet die Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen, die Sanierung von Altlasten und dadurch verursachten Gewässerverunreinigungen sowie die Vorsorge gegenüber nachteiligen Einwirkungen auf den Boden. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte bei sollen bei Einwirkungen auf den Boden so weit wie möglich vermieden werden.

Das **BImSchG** (Bundesimmissionsschutzgesetz) dient dem Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie der Vorbeugung der Entstehung dieser. Das sogenannte „Trennungsgebot“ des § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Bei der Beurteilung der Luftqualität in der Bauleitplanung ist die 22. **BImSchV** (Bundesimmissionsschutzverordnung) zu beachten. Diese Verordnung beinhaltet Grenz- und Richtwerte und bietet somit eine Bewertungsgrundlage für die Luftqualität und somit die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet.

Die Grundlage für die Beurteilung des Lärmes im Plangebiet bietet die **DIN 18005** (Schallschutzes im Städtebau) sowie die **TA Lärm**. Durch die Orientierungswerte der DIN 18005 für die verschiedenen Nutzungen, differenziert nach Tag und Nacht, können Einschätzungen bezüglich der Planung getroffen werden. Die Technische Anleitung Lärm definiert die zulässigen Immissionswerte für Gewerbelärm.

Durch die Regelung von Abstandflächen in § 6 **BauO NRW** (Bauordnung Nordrhein-Westfalen) werden zugleich Aussagen über die Belichtung bzw. Besonnung der zu realisierenden Bebauung getroffen. Diese Festsetzungen dienen primär der Tagesbeleuchtung und Belüftung der Gebäude. Bei Einhaltung dieser Abstände sind relevante Beeinträchtigungen nur bei Vorliegen besonderer Umstände zu erwarten.

2.2. Ziele in Plänen und Programmen

Der **Regionale Flächennutzungsplan** in seiner Doppelfunktion als vorbereitender Bauleitplan und Regionalplan enthält unmittelbar und mittelbar wichtige umweltschutzbezogene Ziele wie z.B.:

- Ziel 2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Ziel 3 Verkehr vermeiden
- Ziel 4 Freiraum sichern
- Ziel 17 Funktionsfähigkeit des Freiraums erhalten
- Ziel 18 Sicherung, Vernetzung und Entwicklung Regionaler Grünzüge
- Ziel 20 Waldfunktionen erhalten
- Ziel 21 Waldvermehrung
- Ziel 27 Guter Gewässerzustand
- Ziel 28 Sicherung und ökologische Entwicklung der Fließgewässer
- Ziel 29 Dauerhafte Sicherung von sauberem Trinkwasser
- Ziel 30 Sicherung der Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz
- Ziel 31 Erhaltung und Entwicklung von Überschwemmungsbereichen
- Ziel 32 Naturnahe Bewirtschaftung von Niederschlagswasser
- Ziel 33 Schiene vor Straße
- Ziel 51 Schutz vor Fluglärm
- Ziel 53 Regenerative Energien

Hinsichtlich des Klimaschutzes hat die Stadt Essen 2009 das Integrierte **Energie- und Klimaschutzkonzept** aufgelegt und folgende kommunalen Ziele formuliert:

Vor dem Hintergrund des nationalen Zielsystems bis 2020 verpflichtet sich die Stadt Essen, alle in ihrem Zuständigkeitsbereich möglichen Anstrengungen zu unternehmen, um die Bundesregierung bei der Zielerreichung zu unterstützen. Die Stadt Essen übernimmt die Forderungen des nationalen Zielsystems und will den Ausstoß an Treibhausgasen bis 2020 gegenüber 1990 um 40 % reduzieren.

In Anlehnung an die von der Stadt Essen anerkannten Zielsetzungen im Rahmen ihrer Mitgliedschaft im Klimabündnis strebt die Stadt Essen innerhalb der nächsten fünf Jahre eine Reduzierung der CO₂-Emissionen um 10 % an.

Die **Klimaanalyse** der Stadt Essen formuliert folgende wesentliche Umweltqualitätsziele:

- Reduzierung nachteiliger klimatischer Wirkungen auf die Umgebung z. B. durch Abstandsgrün, Immissionsschutzpflanzungen und Gliederung der betrieblichen Funktionsbereiche durch breite Pflanzstreifen und Grünzüge
- Verbesserung der lufthygienischen Situation
- Vermeidung der Ausbildung großflächiger Wärmeinseln
- Entwicklung akzeptabler Aufenthaltsqualitäten im Umfeld, wobei vorrangig eine natürliche Abschattung durch großkronige Laubbäume zur Vermeidung von Hitze-stress zu fordern ist.

Der **Luftreinhalteplan Ruhrgebiet 2011 – Teilplan West (Fortschreibung Offenlage 2018)** beschreibt Regionale Maßnahmen und Lokale Maßnahmen der Stadt Essen. Als Regionale Maßnahmen auf der Ebene der Bauleitplanung werden folgende Zielsetzungen verstärkt verfolgt:

- Wohngebiete verstärkt an Fernheiz- und Sammelheizanlagen (z.B. Blockheizkraftwerke) anzuschließen
- Nutzung von Energie aus nicht fossilen Brennstoffen,
- Vermeidung baulicher Strukturen mit unzureichenden Durchlüftungsbedingungen (z.B. Straßenschluchten).

Auf der Grundlage der EU-Umgebungslärmrichtlinie verfolgt die Stadt Essen eine **Lärmmin-derungsplanung** mit dem Ziel, schädliche Umwelteinwirkungen durch Umgebungslärm zu vermeiden und zu vermindern. Dazu sind die strategischen Lärmkarten fertig gestellt und

dienen bereits als Planungsgrundlage. Der Lärmaktionsplan der Stadt Essen enthält verschiedene umweltbezogene Ziele und Maßnahmen mit Bezug zur Bauleitplanung:

- Verringerung der Lärm- und Luftschadstoffemissionen im Stadtgebiet
- Emissionen und andere negative Effekte der Mobilität verringern und damit eine nachhaltige, also effiziente, sozial- und umweltverträgliche Mobilität ermöglichen
- Reduzierung der Schallemissionen, dadurch Reduzierung der Lärmbelastung und der Lärmbetroffenheit der Anwohner
- Lärmüberwachungssystem
- Nachhaltige Lärminderung und Verbesserung der Wohnqualität in den betroffenen Wohnungen
- Maßnahmen zur Verbesserung des Radverkehrs und des ÖPNV

Der **Landschaftsplan** stellt gemäß § 7 Absatz 5 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) unter anderem die Entwicklungsziele für die Landschaft dar. Diese Entwicklungsziele sollen gemäß § 22 LNatSchG NRW bei allen behördlichen Maßnahmen im Rahmen der dafür geltenden gesetzlichen Vorschriften berücksichtigt werden; sie sind also behördenverbindlich. Außerdem setzt er Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile mit entsprechenden Verboten fest; diese Festsetzungen sind gemäß § 23 LNatSchG NRW allgemeinverbindlich. Ferner enthält er Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen für die Landschaft.

Neben dem Landschaftsplan sorgen die Landschaftsschutzgebietsverordnung und die Naturdenkmalverordnung für den Erhalt der schutzwürdigen Landschaftsbestandteile.

Eine Reihe weiterer Pläne und Programme enthält umweltbezogene Ziele; nur beispielhaft seien genannt der Nahverkehrsplan, die Ziele der Europäischen Grünen Hauptstadt Essen 2017 in zwölf Themenfeldern und der Masterplan Emscherlandschaftspark mit dem Neuen Emschertal und der Masterplan EmscherZukunft.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1. Basisszenario - Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die folgende Bestandserfassung und -beschreibung bezieht sich auf den derzeitigen „tatsächlichen“ Zustand des Plangebietes (derzeitige Bestandsituation).

Aus dem historischen Kartenportal der Stadt Essen geht hervor, dass das Plangebiet bereits seit Anfang des 20. Jahrhunderts baulich beansprucht wird. Dabei war die Fläche die überwiegende Zeit durch eine Schulnutzung geprägt.

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Karl-Meyer-Platzes in dem Baublock zwischen Saatbruchstraße, Karl-Meyer-Straße, Gareis- und Huestraße, der überwiegend von einer Randbebauung mit Wohnen und Geschäften an der Huestraße geprägt ist.

Im Plangebiet steht mittig das dreigeschossige Kinder- und Jugendzentrum Schonnebeck (KJZ) mit angebauter Pausenhalle (Saatbruchstraße 55) sowie am nordwestlichen Rand ein eingeschossiges Wohnhaus (Karl-Meyer-Straße 65-67). Das KJZ ist in seiner zentralen Lage von besonderer Bedeutung für den Stadtteil, seine Funktion muss grundsätzlich erhalten bleiben. Das städtische Gebäude wird vom Jugendwerk der AWO betrieben und bildet einen zentralen Anlaufpunkt für Kinder und Jugendliche im Stadtteil. 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.

3.1.1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Verkehr

Der Standort wird verkehrsplanerisch als gut bewertet, der Anschluss an das umgebende Verkehrsnetz ist leistungsfähig. Die Lage der Bushaltestelle südlich des Plangebietes ist für ÖPNV-Nutzer optimal.

In den maßgeblich zu betrachtenden Nachmittagsstunden an den relevanten umliegenden Knotenpunkten liegt die heutige maximale Verkehrsbelastung bei 945 Kfz/Stunde am Knotenpunkt Schonbeckhöfe / Saatbruchstraße / Hallostraße, 566 Kfz/Stunde am Knotenpunkt Saatbruchstraße / Karl-Meyer-Straße und 1.075 Kfz/Stunde am Knotenpunkt Saatbruchstraße/Huestraße.

Lärm

Die Lärmkarte der Stadt Essen stellt in der Saatbruchstraße einen Tagespegel von mehr als 70 dB(A) durch Straßenverkehr dar, durch den der gesamte Planbereich mit mindestens 50 bis 60 dB(A) beschallt wird. Nachts ist nur der südliche Rand des Plangebietes mit mehr als 50 dB(A) durch Straßenverkehr belastet.

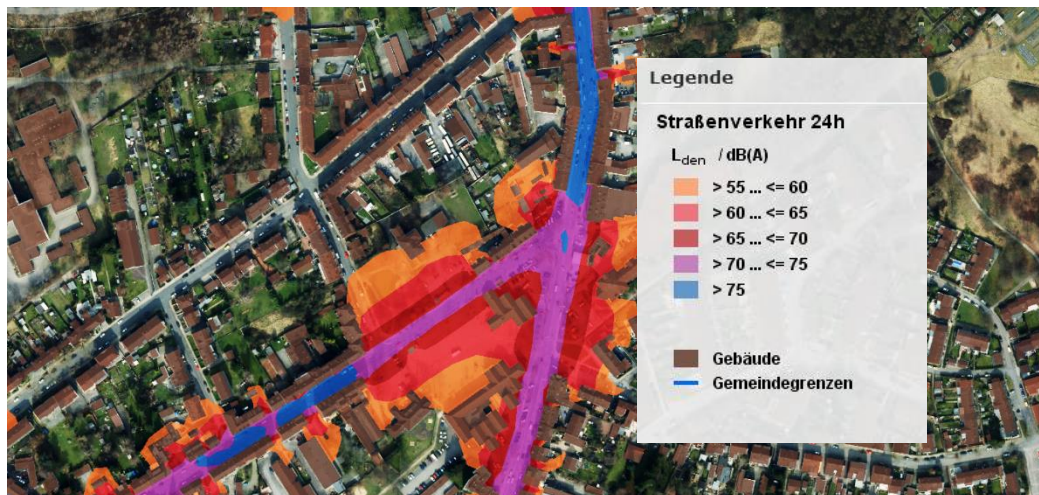


Abb. 4: Lärmimmissionen durch Straßenverkehr 24 h

Der Schallgutachter hat für den Prognosefall (Analysewerte zuzüglich 10 % Verkehrssteigerung) für die Saatbruchstraße verkehrsbedingte Immissionspegel von ca. 67 - 68 dB (A) und für die Karl-Meyer-Straße von 58 - 67 dB (A) tagsüber errechnet. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich überschritten, der für Wohnnutzungen kritische Wert von 70 dB (A) wird jedoch nicht erreicht.

Eine relevante Vorbelastung durch Gewerbelärm liegt gemäß Schallgutachter nicht vor.

Menschliche Gesundheit

Eine Belastung der menschlichen Gesundheit durch Schadstoffe in der Luft ist innerhalb des Plangebietes nicht erheblich (siehe Schutzgut Luft).

3.1.2. Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich und ist dementsprechend anthropogen geprägt, hier ist nur die kleine Grünfläche, Spielplatz Typ A, im Südwesten zu erwähnen.

Innerhalb des Plangebietes stehen auf den die Baukörper und die Parkplatzfläche umgebenden Grünflächen insgesamt 8 nach der Baumschutzsatzung der Stadt Essen geschützte Bäume, hierunter fünf Spitzahorne, zwei Linden und ein Essigbaum.¹

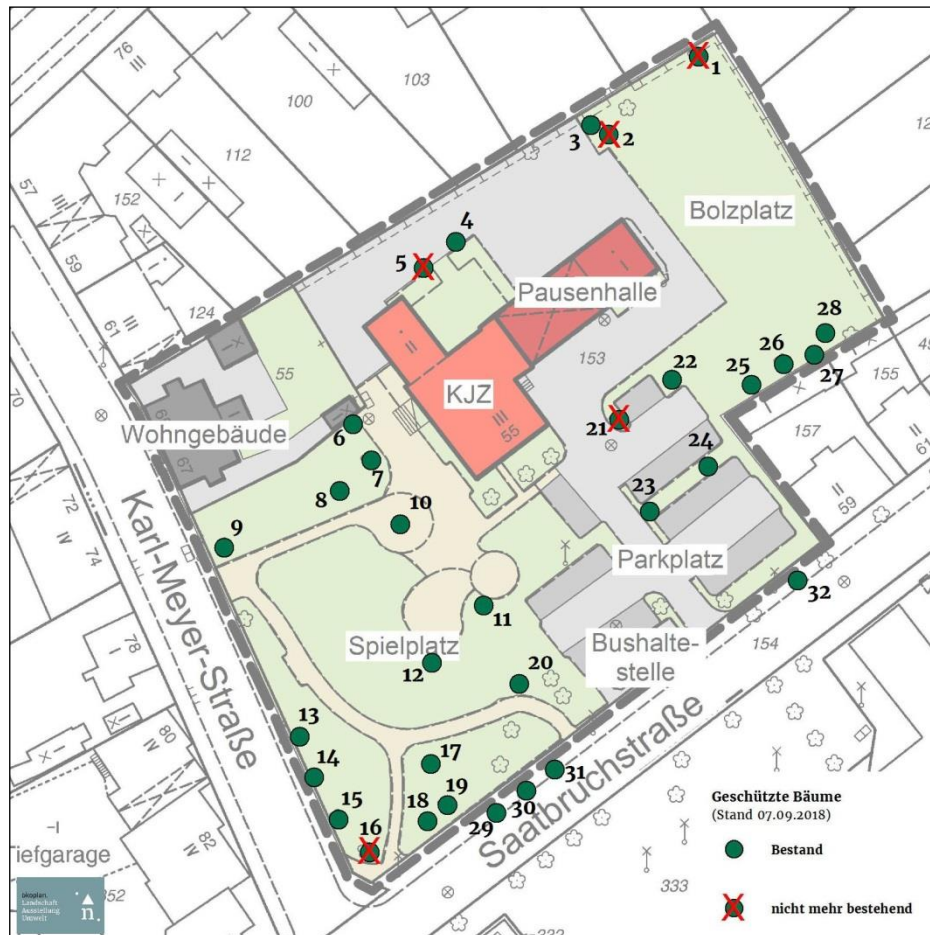


Abb. 5: Bäume gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Essen

Biotoptypen

Es liegt eine Biotoptypenkartierung zum landschaftsökologischer Fachbeitrag für den Bestand und einer Bewertung der heutigen Biotoptypen vor. Wie in der folgenden Abbildung zu erkennen ist, gibt es im Plangebiet einen hohen Anteil an versiegelten Flächen (HY1) mit Fußwegen, Gebäuden, Parkflächen und Garagen, hierunter das dreigeschossige KJZ und ein leerstehendes Wohnhaus an der Karl-Meyer-Straße. Das rückwärtige Grundstück des leerstehenden Wohnhauses ist durch eine Gartennutzung geprägt (HJ5). Zu den Sport- und Erholungsflächen des KJZ zählen ein Spielplatz und ein Bolzplatz (HU2). Nördlich des KJZ liegt eine etwa 2 m hohe Steinmauer ohne Fugen (HN82). Im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes zwischen der Mauer und einem Gitterzaun liegt ein Brachstreifen mit vereinzeltm Gras- und Staudenbewuchs (HM9). Grünflächen mit Baumgruppen mit geringem bzw. mittlerem Baumholz bzw. mit Einzelbäumen befinden sich im südwestlichen Teil des Plangebietes sowie nördlich und südlich des Bolzplatzes (BF41, BF42). Hier liegt auch eine Zierstrauchbepflanzung (HM51, HM52). Die Rasenflächen im Bereich des Parkplatzes und entlang des KJZ sind ohne alten Baumbestand (HM1).

¹ Ökoplan (2018): Landschaftsökologischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5/17 „Saatbruchstraße / Karl-Meyer-Straße“ in Essen-Schonnebeck, Essen

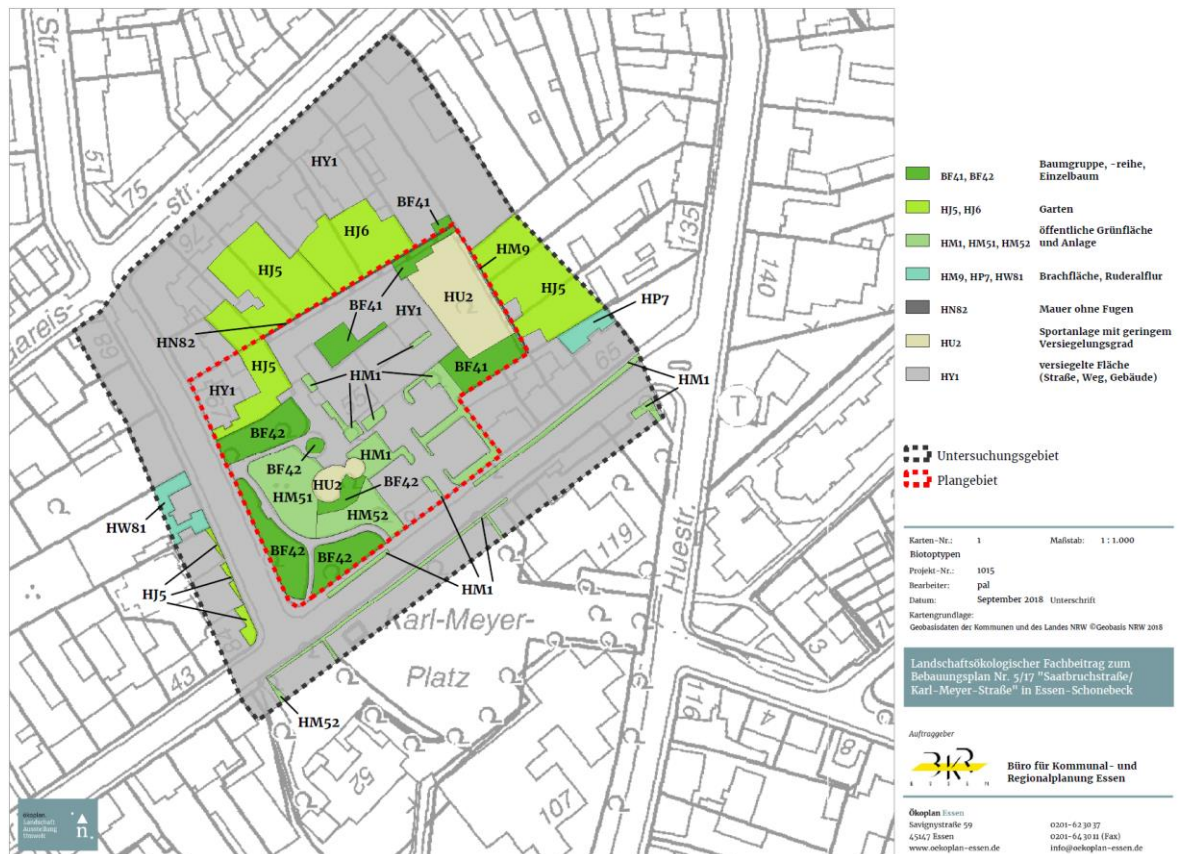


Abb. 6: Biototypenkartierung Bestand

Die Bewertung der heutigen Biototypen erfolgt nach dem Bewertungsverfahren von Ludwig (1991) mit der Einordnung der Biototypen in verschiedene Bewertungsstufen. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass den im Plangebiet vorkommenden Biototypen überwiegend eine mittlere und geringe und teilweise sehr geringe Bedeutung für die Biotopfunktion zukommt, was insbesondere mit der Lage des Plangebietes im städtischen Raum zu begründen ist. Die höchste Bedeutung für die Biotopfunktion haben die Brachfläche und die Baum- bzw. Gehölzbestände.

Artenschutz

Hinsichtlich der Fauna wurde auf der Basis von Vor-Ort-Untersuchungen 2018 ein Artenschutzgutachten² erstellt, auf das sich die folgenden Ausführungen beziehen. Im Rahmen der Artenschutzprüfung spielt der Abriss des Wohnhauses und des KJZ mit Pausenhalle sowie ihre unmittelbare Umgebung eine wesentliche Rolle, insbesondere eine mögliche Besiedlung durch geschützte Arten. Hier kommen insbesondere Vögel und Fledermäuse in Betracht.

Hinsichtlich des Artenschutzes ist das Plangebiet gemäß LANUV NRW den Lebensraumtypen „Gärten, Parkanlagen und Siedlungsbrachen“ und „Gebäude“ zuzuordnen. Das Objekt liegt im Messtischblatt Nr. 4508 im ersten Quadranten. Für diesen Bereich des MTB Nr. 45081 Essen sind nach Auskunft der Datenbank des LANUV NRW³ folgende planungsrelevante Arten mit Lebensraumbezug Gebäude sowie Parks aufgeführt:

1. Großer Abendsegler

² Ludescher (2018): Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP Stufe 2) zum Bauvorhaben Essen-Schonnebeck, Bochum

³ [LANUV NRW] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2014): Messtischblätter in Nordrhein-Westfalen, <http://www.naturschutzinformationenrw.de/artenschutz/de/arten/blatt>

2. Zwergfledermaus
3. Zweifarbfledermaus
4. Habicht
5. Sperber
6. Waldohreule
7. Mäusebussard
8. Kleinspecht
9. Wanderfalke
10. Turmfalke
11. Rauchschwalbe
12. Feldsperling
13. Gartenrotschwanz
14. Waldkauz
15. Schleiereule
16. Kreuzkröte

Der Artenschutzgutachter folgert, dass die genannten Arten bis auf Zwergfledermaus, Feldsperling und Gartenrotschwanz aufgrund der geringen Größe des Freiraums, des sehr geringen und sehr jungen Gehölzangebotes ohne Naturhöhlen direkt am Gebäude sowie fehlender Nischen im verbleibenden mehrgeschossigen Hauptbau nicht in Betracht kommen. Die Kreuzkröte scheidet aufgrund fehlender Laichmöglichkeiten sowie angesichts fehlender Landlebensräume ebenfalls aus.

Im Rahmen von Begehungen konnten 2018 die planungsrelevanten Vogelarten nicht festgestellt werden, was angesichts der lebensräumlichen Situation auch zu erwarten war.

Zwergfledermäuse waren an zwei Terminen im Mai und Juni 2018 festzustellen. Es flogen jedoch nie mehr als zwei Exemplare gleichzeitig. Anzeichen für eine Wochenstube ergaben sich nicht.

3.1.3. Schutzgut Boden und Fläche

Gemäß Bodenkarte NW, Blatt 4508 (Geologisches Landesamt, Krefeld 1984) steht im Plangebiet oberflächennah lehmiger Schluff bis schluffiger Lehm in einer Mächtigkeit von 1,5 bis 2 m an.

Das Plangebiet liegt im Poldergebiet mit niedrigem Grundwasserflurabstand.

Im Plangebiet befinden sich bereits Versiegelungen von rund 4.000 m² aufgrund der vorhandenen Bebauung des KJZs, dem Wohngebäude im Nordwesten sowie der vorhandenen Parkplatzanlage.

Im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen ist das zu bebauende Grundstück nicht erfasst.

Die Planfläche liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zollverein V“ im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft sowie über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“ im Eigentum der MAN SE. Der Abbau von Steinkohle hat in tiefen Bereichen stattgefunden. Schädigende Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus Gewinnung von Steinkohle in tiefen Bereichen sind nicht zu erwarten.

Ferner liegt die Planfläche über dem Bewilligungsfeld „Elimens“. Die Bewilligung gewährt das zeitlich begrenzte Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen (hier Grubengas).

Auf dem Baugrundstück wurden gemäß des Baugrundgutachtens⁴ flächendeckend Auffüllungen vorgefunden, deren Mächtigkeit von 0,6 m bis 2,5 m variieren. Die Auffüllungen bestehen im Wesentlichen aus Sand mit Ziegelbruch, Schlacke, Schotter und Betonbruch. Laut chemischer Analysen des Baugrundgutachtens wurden erhöhte Benzo(a)pyren-Werte (5,7 mg/kg) sowie erhöhte PAK-Werte (82,02 mg/kg) festgestellt. Im Bereich des Kinderspielplatzes für das KJZ befindet sich darüber hinaus eine teerhaltige Schwarzdecke.

Im ausgewerteten Bereich des Plangebiets liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Für den nicht ausgewerteten Teil kann die Existenz von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Die Vorgaben des Kampfmittelräumdienstes sind bei der Bauausführung zu beachten.

3.1.4. Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Poldergebietes mit niedrigem Grundwasserflurabstand.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer betroffen

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen 45 und 47 Metern über Normalhöhennull (NHN). Anhand der Abb. 7 ist erkennbar, dass das Regenwasser im Plangebiet aufgrund der Topographie von Nordosten nach Westen abläuft. Der oberflächige Abfluss erfolgt daher in erster Linie in Richtung der Karl-Meyer-Straße. Östlich des heutigen Bolzplatzes fällt das Gelände nach Osten hin ab.



Abb. 7: Höhenangaben (Quelle: www.elwasweb.nrw.de)

⁴ IGS GmbH (2018): Baugrunduntersuchung / Gründungsberatung – Errichtung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters und eines Kinder- und Jugendzentrums mit Stellplätzen in Essen-Schonnebeck

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines hochwassergefährdeten Bereichs gemäß Hochwassergefahrenkarte des MULNV NRW.

3.1.5. Schutzgut Luft / Lufthygiene

Das Verfahrensgebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplans Ruhrgebiet, Teilgebiet Ruhrgebiet West. Im Plangebiet gibt es keine Hinweise auf grenzüberschreitende Schadstoffbelastungen, welche die Lufthygiene beeinträchtigen.

3.1.6. Schutzgut Klima (Klimaschutz und Klimafolgeanpassung)

Für den Planbereich ist sowohl in der synthetischen Klimafunktionskarte der Stadt Essen, als auch in der Klimatopkartierung des LANUV das Klimatop „Stadttrandklima“ ausgewiesen. Dieser Typ überwiegt locker bebauter und gut durchgrünter Wohnsiedlungen bewirkt nur schwache Wärmeinseln, ausreichenden Luftaustausch und meist gute Bioklimate, weshalb er einen wohnklimatischen Gunstraum darstellt.

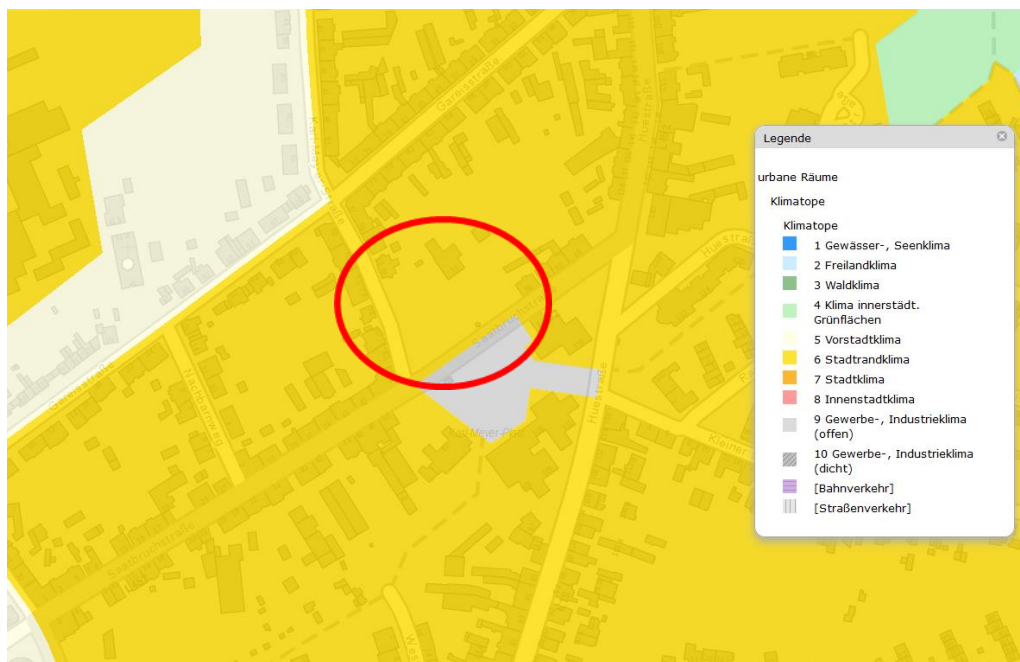


Abb. 8: Klimatopkartierung

Die Durchlüftung des Plangebiets wird gemäß des Klimaatlas NRW als gering eingestuft (s. Abb. 9), sodass die Sicherung bzw. die Anlage von Freiflächen beachtet werden sollte. Dem Plangebiet wird darüber hinaus jedoch ein geringer Freiflächensicherungsgrad zugeschrieben (s. Abb. 10). Dementsprechend steht bei der Planung vor allem die Schaffung einer neuen qualitätsvollen Freifläche im Vordergrund.



Abb. 9: Durchlüftungsgrad

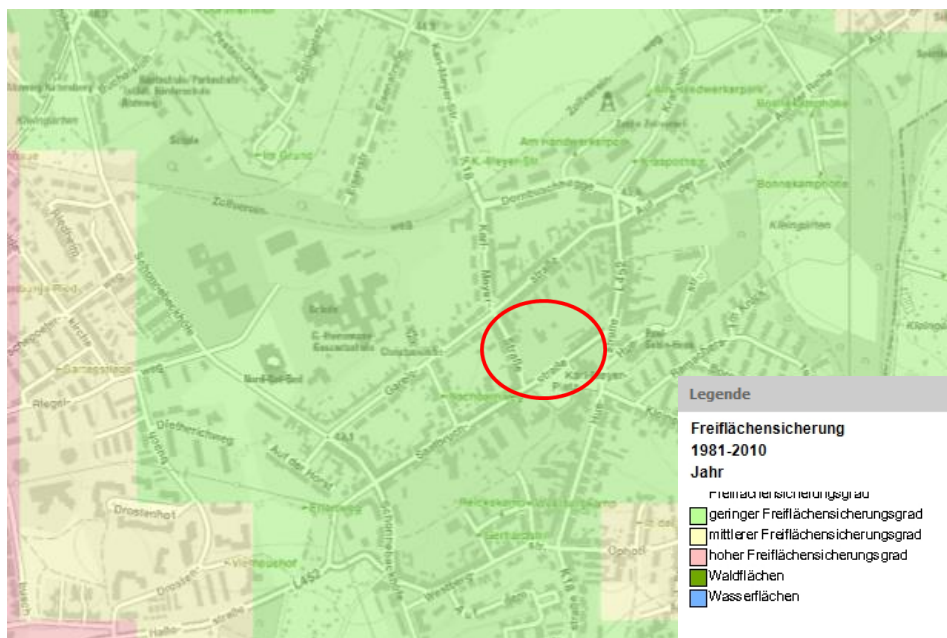


Abb. 10: Freiflächensicherungsgrad

3.1.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmäler oder Objekte des kulturellen Erbes vorhanden. An der Karl-Meyer-Straße befindet sich ein leerstehendes Wohnhaus nördlich des KJZ.

3.1.8. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen bestehen hier insbesondere zwischen Lärm und der menschlichen Gesundheit, sowie zwischen den Biotopen/Bäumen und dem Lokalklima.

3.2. Nullvariante - Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die planungsrechtliche Bestandssituation ist vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1/85 „Schonbeckhöfe/Gareisstraße/Huestraße/Westbergstraße“ bestimmt. Dieser setzt im Bereich des KJZ ein Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise (III, GRZ=0,4, GFZ=1,0) fest, überlagert mit einer Gemeinbedarfsfläche (Jugendfreizeitstätte) sowie eine vorgelagerter Straßenverkehrsfläche (zum Parken). Auf dem Grundstück des Hauses Karl-Meyer-Straße

65 ist ein Reines Wohngebiet mit geschlossener Bauweise (III, GRZ=0,4, GFZ=1,0) festgesetzt. Ferner wird im Südwesten eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz (Spielbereich A) festgesetzt, an den am westlichen Rand des Plangebiets eine Straßenverkehrsfläche mit der Signatur Stellplätze grenzt.

Die Maße der baulichen Nutzung und damit die zulässige Versiegelung sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets, Gemeinbedarfsfläche (Jugendfreizeitstätte) hochbaulich nicht vollständig ausgenutzt. Allerdings wird ein Teil – ehemals bereits bebaute Flächen – der überbaubaren Grundstücksfläche heute von einem ausgebauten, öffentlich genutzten Parkplatz und angrenzend weiteren versiegelten Flächen eingenommen.

Die im östlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche liegende Freifläche wird als Bolzplatz genutzt. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche wird tatsächlich als ausgebauter öffentlicher Parkplatz mit Stellplätzen und einer Bushaltestelle genutzt. Diese Fläche ist typischerweise mit Bäumen und Pflanzstreifen gegliedert. Die öffentliche Grünfläche (Spielbereich A) ist weitgehend unversiegelt und mit großen Bäumen bestanden.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung bleibt das derzeit bestehende Planrecht des Bebauungsplanes Nr. 3/97 rechtskräftig. Die tatsächlichen Nutzungen entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine weitergehende Ausschöpfung des Planungsrechtes ist vor dem Hintergrund der bestehenden Nutzungen und des funktionalen Zusammenhangs nicht anzunehmen. Bei einer Nichtumsetzung bleibt der bisherige – tatsächliche – Zustand der Flächen und Nutzungen erhalten.

- 3.3. Planfall - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase, sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

3.3.1. Schutzgut 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.

Mit der Umsetzung der Planung wird ein wichtiger Beitrag zur Stärkung des D-Zentrums Huestraße und zur Nahversorgung der Stadtteilbevölkerung geleistet.

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.

Verkehr

Durch das geplante Vorhaben wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen. Dieses wurde im Rahmen eines Verkehrsgutachtens⁵ berechnet. Die Summe der unterschiedlichen Fahrtzweckgruppen für den geplanten Lebensmitteldiscounters an einem Normalwerktag beträgt als Zusatzverkehrsaufkommen (Neuverkehr) 1.104 Kfz/Tag jeweils im Ziel- und Quellverkehr.

Die heute 39 Parkplätze auf der öffentlichen Parkplatzanlage werden kompensiert über die geplante Stellplatzanlage des Lebensmitteldiscounters mit insgesamt 79 Stellplätzen im Südwesten des Plangebietes.

⁵ ambrosius blanke verkehr.infrastruktur (2018): Verkehrsgutachten, Neubau eines Lebensmittelmarktes am Standort Saatbruchstraße in Essen, Bochum

Es werden im Westen des Marktes 26 überdachte Fahrradabstellplätze errichtet, was bedeutet, dass ein Abstellplatz je 50 m² Verkaufsfläche entsteht. Zur Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit des Marktes wird seitens des Gutachters eine Fußgängerquerung im Bereich der Bushaltestelle auf der Saatbruchstraße in Betracht gezogen.

Lärm

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben⁶, 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.

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 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). Auch wenn die Lärmpegel an den untersuchten Immissionsorten durch das vorhabenbedingte Verkehrsaufkommen leicht ansteigen, so liegen diese Erhöhungen nicht in einem vom menschlichen Gehör wahrnehmbaren Bereich. Zudem wird an keinem der Immissionsorte die für die Wohnnutzung maßgebliche Zumutbarkeitsschwelle von 70 dB(A) am Tage erreicht geschweige denn überschritten.

Im Plangebiet selber ergeben sich am KJZ tagsüber verkehrliche Mittelungspegel von 50-59 dB (A), die die Orientierungswerte für Mischgebiete unterschreiten.

3.3.2. Schutzgut Tiere, 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. Diese befinden sich alle im Bereich der südlichen Grünfläche auf dem Spielplatz. Ein Straßenbaum im Gehweg der Saatbruchstraße muss dem geplanten Einfahrtbereich weichen.

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.

Biotoptypen

Es werden teilweise Biotoptypen mit einer überwiegend mittleren und geringen und teilweise sehr geringen Bedeutung für die Biotopfunktion wegfallen.

Eingriff / Ausgleich

⁶ Wenker & Gesing (2018): Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5/17 „Saatbruchstraße / Karl-Meyer-Straße“ der Stadt Essen

Die Bilanz erfolgt als Gegenüberstellung der bestehenden und der geplanten Festsetzungen. Für die bestehenden Festsetzungen werden die tatsächlichen Biotoptypen für die Bilanz berücksichtigt. Für die Vorhaben definiert der Vorhaben- und Erschließungsplan die geplanten Maßnahmen.

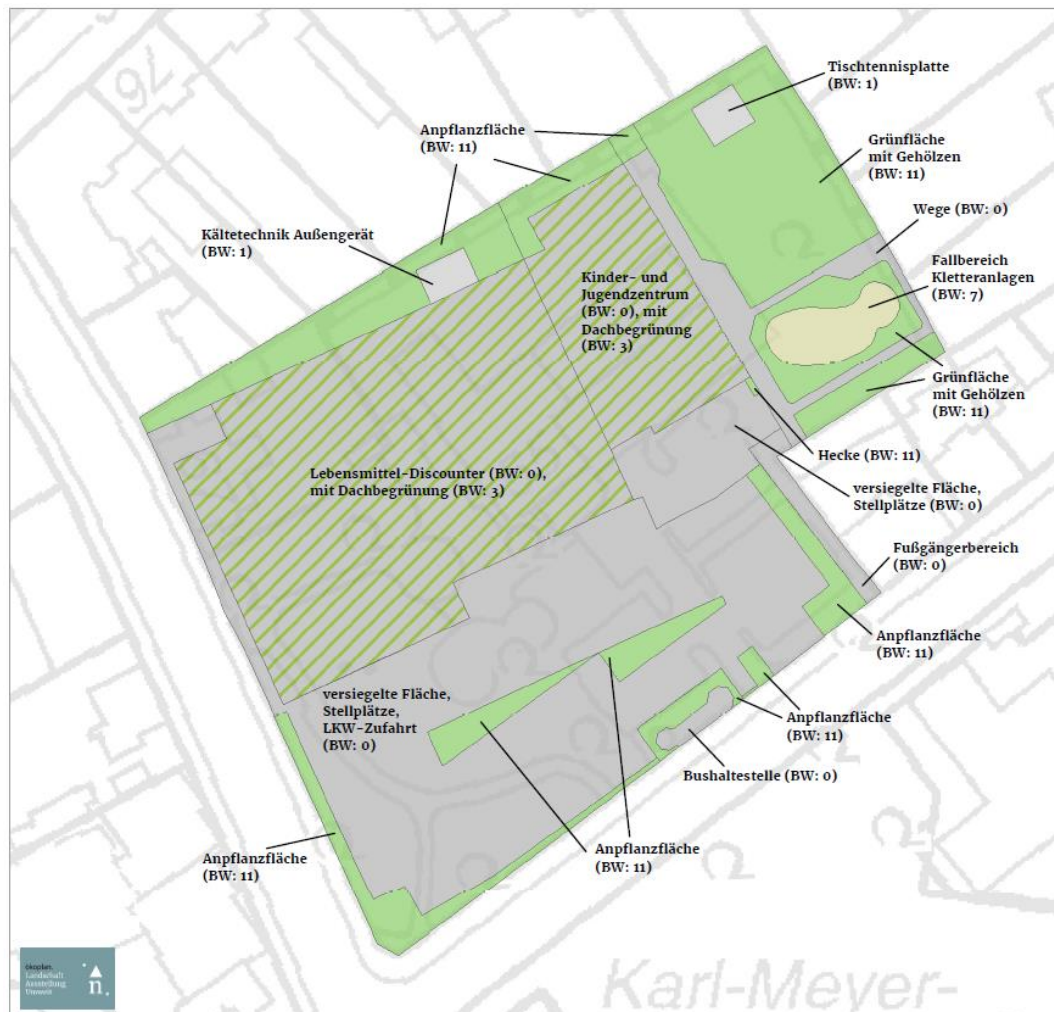


Abb. 11: Biotoptypen Planung

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 eine externe Ausgleichsmaßnahme in Essen kompensiert werden soll. Diese Ausgleichsmaßnahme wird im Durchführungsvertrag zum Satzungsbeschluss benannt und gesichert.

Artenschutz

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. Der genannte Zeitraum ist relativ sicher fledermausfrei, d. h. die Zwergfledermaus befindet sich nicht im Winterquartier im Gebäude. Bei Abrissarbeiten von Mai bis Juli muss zuvor eine aktualisierende Kontrolle auf mögliche Wochenstuben der Zwergfledermaus erfolgen (ökologische

Baubegleitung). Wenn Wochenstuben festgestellt werden, ist damit automatisch ein Verbotstatbestand verknüpft, der erst nach der Auflösung der Wochenstube, also ab etwa Ende Juli/Anfang August, erlischt. Das weitere Vorgehen ist im Falle des Vorhandenseins einer Wochenstube direkt mit der Unteren Naturschutzbehörde abzusprechen. Im Durchführungsvertrag werden Maßnahmen und Zeitpunkte für die Abbrucharbeiten festgelegt.

3.3.3. Schutzgut 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.

Der Abbau von Steinkohle hat in tiefen Bereichen stattgefunden, weshalb schädigende Auswirkungen auf die Tagesoberfläche aus der Gewinnung von Steinkohle in tiefen Bereichen nicht zu erwarten sind.

3.3.4. Schutzgut Wasser

Durch die zusätzliche Versiegelung des Bodens entsteht ein Verlust von versickerungswirksamen Flächen. Die Funktion der Grundwasserneubildung wird allerdings aufgrund der geringen Flächengröße und der Lage sowie der umgebenden Bebauung keine erheblichen Auswirkungen auf den Grundwasserstand haben.

3.3.5. Schutzgut 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 Immissionssituation wird sich damit nicht erheblich verändern.

3.3.6. Schutzgut 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. Da hier eine befestigte Fläche von > 800 m² vorliegt, ist gemäß DIN 1986-100 ein Überflutungsnachweis zu erbringen. Der örtlich maßgebliche Bemessungsregen ist dabei auf dem Grundstück zurückzuhalten, darüber hinausgehende Niederschläge sind über Notwasserwege abzuleiten.

Eine Überflutungsstudie⁷ 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.

3.3.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Nordwesten des Plangebiets an der Karl-Meyer-Straße muss ein älteres, bereits leerstehendes Wohnhaus für die nördliche Erschließung rückgebaut werden. Das entsprechende Grundstück befindet sich bereits im Besitz des Investors. Ferner wird das Kinder- und Jugendzentrum abgerissen und am Standort neu errichtet. Sonstige Eingriffe in das kulturelle Erbe entstehen nicht.

3.4. Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Aufgrund der im Plan festgesetzten Art der baulichen Nutzung ist nicht zu erwarten, dass von dem Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung ausgehen (wie es zum Beispiel bei der „Explosion einer Anlage“ der Fall sein könnte).

Für die geplanten Nutzungen im Bereich des Bebauungsplans sind im Falle von schweren Unfällen oder Katastrophen im Umfeld keine Auswirkungen zu erwarten, die über das normale, allgemeine Lebensrisiko hinausgehen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich erhöhtem Risikos für Erdbeben, Überschwemmungen, Erdbeben und Lawinen, Flugzeugabstürzen oder anderen katastrophentypischen Verkehrsunfällen, Bränden oder Explosionen oder anderen katastrophentypischen Freisetzung von Hitze, Strahlung, Schall oder Schadstoffen. Das Vorhaben/die Vorhaben im Plangebiet haben keine besondere Anfälligkeit gegenüber derartigen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Das Plangebiet unterschreitet die Achtungsabstände von Störfallanlagen nicht. Das Plangebiet hält die angemessenen Abstände zu Betriebsbereichen gem. Störfallrecht ein.

3.5. Bau- und betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen

Es ist davon auszugehen, dass weder während der Bauphase noch beim Betrieb des geplanten Lebensmitteldiscounters und des KJZ erhebliche Auswirkungen auf die oben genannten Schutzgüter auftreten; Bau und Betrieb werden nach den jeweils einschlägigen Vorschriften durchgeführt. Verschmutzungen von öffentlichen Straßenverkehrsflächen infolge von Bauverkehr sind regelmäßig zu beseitigen; Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgegeben. Der Betrieb von Lebensmitteldiscounter und des Kinder- und Jugendzentrums finden nur tagsüber statt. Die Anlieferung des Lebensmitteldiscounters erfolgt innerhalb der Tageszeit. Die Richtwerte der TA Lärm werden eingehalten.

3.6. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsvarianten

In einer früheren Variante wurde das Gebäude des Lebensmitteldiscounters parallel zur Karl-Meyer-Straße im Westen des Planbereichs angeordnet. In dieser Variante wäre der Eingang des Kinder- und Jugendzentrums nur über die private Stellplatzanlage erreichbar. Die Feuerwehr hätte nicht den erforderlichen Zugang zum KJZ erhalten, und an der Karl-Meyer-Straße läge die Rückseite des Marktes.

In einer zweiten Variante wurde das Gebäude des Lebensmitteldiscounters parallel nördlich an die Saatbruchstraße gestellt, was aber die ausschließliche Erschließung und den Fußgängerzugang zum Lebensmitteldiscounter über die Karl-Meyer-Straße zur Folge gehabt hätte. Die optische und funktionale Verbindung zwischen KJZ und Karl-Meyer-Platz wäre unterbrochen, das KJZ wäre nur im nördlichen Planbereich von der Karl-Meyer-Straße zu erreichen. Auch würde der Lebensmitteldiscounter der Saatbruchstraße seine Rückseite präsentieren.

⁷ KaiserlIngenieure 2018

Eine dritte Variante ging vom Erhalt und einer baulichen Erweiterung des KJZ und dem Anbau des Gebäudes des Lebensmitteldiscounters im östlichen Grundstücksteil auf der heutigen Frei- und Spielfläche des KJZ aus. In diesem Konzept konnte ein Teil des öffentlichen Spielplatzes vor dem Haupteingang des KJZ erhalten werden. Dieses Konzept erwies sich in der Umsetzung als sehr schwierig, da es schon im Ansatz sehr kompromissbehaftet war. Insbesondere die bauliche Veränderung des KJZ hätte zu sehr hohen Kosten geführt.

Die jetzt favorisierte Lösung errichtet den Lebensmitteldiscounter 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. Der Lebensmitteldiscounter verfügt über die gewünschte Größe und ist sowohl verkehrlich wie auch funktional gut in den Standort integriert. Bei den Planvarianten würden sich die Umweltauswirkungen nicht erheblich unterscheiden.

4. Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Nach einer Begehung des Plangebiets erfolgten die Beschreibungen der Umwelt auf Basis verfügbarer Informationen im Internet. Die Angaben zu potenziellen Umweltbeeinträchtigungen erfolgten vor dem Hintergrund von Erfahrungen mit anderen Einzelhandelsprojekten mit Hilfe eigener Recherchen. Die Zugriffe auf externe Informationen sind im Quellenverzeichnis einzusehen.

Dem Umweltbericht liegen die in Kapitel VIII.6 verzeichneten Gutachten zugrunde, die jeweils auf Grundlage aktueller fachlicher Anforderungen erstellt und durch die jeweils zuständigen Fachämter geprüft wurden. Es wurden dazu die neuesten jeweils verfügbaren Datengrundlagen verwendet bzw. dort, wo die Datengrundlagen nicht hinreichend waren, ergänzende Erhebungen vorgenommen.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der im Rahmen der Planung zu behandelnden Fragestellungen ergaben sich nur bei der Emission von Treibhausgasen und zum Energieverbrauch; hierzu liegen keine Angaben des Vorhabenträgers vor.

5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden dazu verpflichtet die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Dies dient insbesondere der frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen der Planung und der möglichen Umsetzung von geeigneten Maßnahmen zur Abhilfe. Gemäß dieser Zielsetzung konzentrieren sich die Überwachungsmaßnahmen auf die Entwicklung des Verkehrsaufkommens als erhebliche Umweltauswirkung sowie die Überwachung der Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Bauabnahme.

Die Behörden sind gem. § 4 Abs. 3 BauGB dazu verpflichtet, die Gemeinden nach Abschluss des Verfahrens über erhebliche und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu informieren, sofern ihnen Erkenntnisse hierüber vorliegen.

6. Referenzliste

Folgende Gutachten / Grundlagen wurden für den Umweltbericht zugrunde gelegt:

- Verkehrsgutachten - Neubau eines Lebensmittelmarktes am Standort Saatbruchstraße in Essen, ambrosius blanke verkehrs.infrastruktur (2018), Bochum
- Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP Stufe 2) zum Bauvorhaben in Essen-Schonnebeck Dr. Fritz-Bernd Ludescher (2018), Bochum

- Landschaftsökologischer Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5/17 „Saatbruchstraße / Karl-Meyer-Straße“ in Essen-Schonnebeck, Ökoplan (2018), Essen
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5/17 „Saatbruchstraße / Karl-Meyer-Straße“ der Stadt Essen, Wenker & Gesing (2018), Gronau
- Baugrunduntersuchungen / Gründungsberatung – Errichtung eines ALDI-Lebensmitteldiscounters und eines Kinder- und Jugendzentrums mit Stellplätzen in Essen-Schonnebeck, IGS GmbH (2018), Unna
- VEP Aldi-Markt Essen-Schonnebeck – Überflutungsschutznachweis inkl. Höhenplanung und Grundstücksentwässerung, KaiserIngenieure (2018), Dortmund

7. Zusammenfassung des Umweltberichts

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Im Zuge der Planung wird innerhalb des Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel-Discounter“ ein Lebensmittelmarkt inklusive Stellplätze entstehen. Das bestehende KJZ wird abgerissen und neu errichtet. Hinzu kommen Stellplätze des KJZs sowie die Zuwegungen.

Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

Planungsrelevant sind hier insbesondere die Bodenschutzklausel des BauGB, die Eingriffsregelung des BNatSchG und die Immissionsschutzregelungen des BImSchG.

Basisszenario (Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes):

Zurzeit sind ca. 50 % der Fläche versiegelt. Ein Teil der bestehenden Laubbäume wird erhalten, für die wegfallenden Bäume wird durch die Begrünung der Stellplatzanlage ein Ersatz geschaffen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs und ist als „Stadtrandklima“ kategorisiert. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden und die Luft ist lediglich an der Huestraße mit erhöhten NO₂- und PM₁₀-Werten belastet.

Nullvariante (Prognose bei Nichtdurchführung der Planung):

Bei einer Nichtdurchführung der Planung bleibt das derzeit bestehende Planrecht des Bebauungsplanes Nr. 3/97 rechtskräftig. Bei einer Nichtumsetzung bleibt der bisherige – tatsächliche – Zustand der Flächen und Nutzungen erhalten. Es können Umweltauswirkungen durch eine verschlechterte Nahversorgung entstehen.

Planfall (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich):

Durch die Umsetzung der Planung werden 75,8 % des Plangebietes versiegelt. Hierdurch entsteht innerhalb des Mikroklimas eine Erwärmung und geringere Abkühlung der Fläche, die durch Pflanzungen kompensiert werden soll. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird nach Auffassung des Gutachters vertraglich abgewickelt werden können.

Die Lärmbelastung wird sich im Plangebiet und in der näheren Umgebung infolge der zusätzlichen Verkehre und des Betriebs des Lebensmitteldiscounters erhöhen. Diese Erhöhungen sind jedoch nicht erheblich.

Schutzgüter

Kurzerläuterung

1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung	Verbesserung der Nahversorgung im Stadtteil Wegfall des Spielplatzes neben dem KJZ und des Bolzplatzes erhöhtes Verkehrsaufkommen, aber ausreichende Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte und der Parkplatzzufahrten für die zusätzlichen Verkehre Wegfall und Neubau der Parkplatzanlage Zunahme der Lärmbelastung, aber Immissionswerte werden eingehalten
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft	Wegfall von Biooptypen mit einer überwiegend mittleren und geringen und tlw. sehr geringen Bedeutung für die Biotopfunktion, stattdessen Erhöhung des Anteils an versiegelten Flächen Entfall von voraussichtlich 4 nach der Baumschutzsatzung der Stadt Essen geschützten Bäumen möglicherweise vom Abriss der Gebäude betroffene Zwergfledermäuse
3. Schutzgut Boden und Fläche	Zunahme der Versiegelung um ca. 2.200 m ² keine schädigende Einwirkungen auf die Tagesoberfläche
4. Schutzgut Wasser	Verlust von versickerungswirksamen Flächen keine erheblichen Auswirkungen auf den Grundwasserstand und die Grundwasserneubildung
5. Schutzgut Luft/Lufthygiene	Zunahme der Schadstoffe durch erhöhtes Verkehrsaufkommen
6. Schutzgut Klima (Klimaschutz u. Klimafolgenanpassung)	Lokale Erwärmung und Veränderung des Mikroklimas
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Rückbau des Wohnhauses an der Karl-Meyer-Straße und des KJZ
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Bebauung – Flora/Fauna Bäume – Lokalklima Versiegelung – Lokalklima Versiegelung – Wasser

Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen (Beschreibung der nachteiligen Auswirkungen, die ggf. bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind):
 keine Auswirkungen zu erwarten, die über das normale, allgemeine Lebensrisiko hinausgehen

Planungsvarianten (Ergebnis der Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten/Planvarianten):
 Es wurden verschiedene Planungsvarianten geprüft und optimiert

Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung:
 Ortsbegehung, Gutachten, Recherchen. Emission von Treibhausgasen nicht bekannt

Maßnahmen zur Überwachung:
 Verkehrsüberwachung, Abnahme der Kompensationsmaßnahmen

VIII. 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 Schonnebeck (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 Schonnebeck, an dem Platz liegen verschiedene Einzelhandels- und Gastronomieangebote, und hier finden Wochenmärkte und Stadtteilstadtteile 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 Prognosefall (ohne die Vorhaben) die Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 9 dB (A). Durch vorhabenbe-

zogene 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.

IX. Bodenordnung

Der Investor hat mit der Stadt Essen einen Kaufvertrag mit aufschiebenden Bedingungen über das Flurstück 153 tlw. geschlossen. Die Verfügungsberechtigung über das Flurstück 55 wurde im Rahmen des Verpflichtungsvertrages nachgewiesen.

X. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Ein Lebensmittel-Discounter wie auch ein Kinder- und Jugendzentrum stellen integrierte Bestandteile („Zubehör“) einer auf FNP-Ebene dargestellten Wohnbaufläche dar und haben eine geringe Flächengröße <1 ha. Der Bebauungsplan ist daher aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt.

XI. Überlagerung bisheriger rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr.5 / 17 „Saatbruchstraße/Karl-Meyer-Straße“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen überlagert. Insbesondere werden die Festsetzungen der Bebauungspläne

- Nr. 1 / 85 „Schonnebeckhöfe/Gareisstraße/Huestraße/Westbergstraße“

ersetzt, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffen.

XII. Kosten und Finanzierung

Mit der Umsetzung der Planung sind für die Stadt Essen keine Kosten zu erwarten.

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich
6B-Planen

Ronald Graf
Amtsleiter

Hans-Jürgen Best
Geschäftsbereichsvorstand