

Bebauungsplan Nr. 13/08

„Steeler Straße / Hollestraße (ehem. VHS)“

Stadtbezirk: I

Stadtteil: Ostviertel

Begründung

Fassung vom 21.04.2009

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



**STADT
ESSEN**

Inhalt:

I. Räumlicher Geltungsbereich	4
II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	5
III. Planverfahren	6
IV. Planungsrechtliche Situation	6
1. Landes- und Regionalplanung	6
2. Flächennutzungsplan (FNP)	7
3. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	7
4. Bebauungspläne	7
5. Sonstige Planungen	7
V. Bestandsbeschreibung	9
1. Städtebauliche Situation	9
2. Verkehr	9
3. Technische Infrastruktur	10
4. Entwässerung	10
5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	10
6. Boden und Wasser	10
7. Geologische und bergbauliche Situation	10
8. Klima und Lufthygiene	11
9. Lärm	11
VI. Städtebauliches Konzept	12
1. Konzeptbeschreibung	12

2. Auswirkungen der Planung	12
3.1 Städtebau	12
3.2 Verkehr	12
3.3 Umweltauswirkungen	13
VII. Planinhalte	14
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	14
1.1 Art der baulichen Nutzung	14
1.2 Maß der baulichen Nutzung	16
1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	17
1.4 Verkehrsflächen	17
1.5 Natur und Landschaft	17
1.6 Immissionsschutz	18
2. Kennzeichnung	19
2.1 Flächen, unter denen der Bergbau umgegangen ist	19
3. Hinweise	20
3.1 Gutachten und sonstige relevante Unterlagen	20
3.2 Satzungen der Stadt Essen	20
3.3 Umgang mit Bodendenkmälern	20
3.4 Altlastenverdachtsflächen	20
3.5 Abfallrechtliche Bestimmungen	20
3.6 Kampfmittel	21
3.7 Erdwärme	21
VIII. Städtebauliche Kenndaten	22
IX. Bodenordnung	23
X. Berichtigung des Flächennutzungsplans	24
XI. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	25
XII. Kosten und Finanzierung	26

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,27 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Ostviertel des Stadtbezirkes I östlich des Hauptbahnhofes und umfasst das städtische Grundstück der ehemaligen Volkshochschule. Es schließt weitere Verkehrsflächen der Hollestraße und Steeler Straße ein, um einen lückenlosen Anschluss an den angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13/98 sicher zu stellen.

Es wird begrenzt durch

das Grundstück der Gesamtschule Essen-Mitte im Nord-Westen,

die Steeler Straße im Nord-Osten,

die Hollestraße im Süd-Osten und

das Grundstück des Bürohochhauses Hollestraße 7 im Süd-Westen

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

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

Nach Verlagerung der Volkshochschule an den Burgplatz und Nutzungsaufgabe des veralteten und teilweise asbestbelasteten Gebäudes an der Hollestraße stehen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42/72 einer Wiedernutzung des Grundstücks für andersartige innerstädtische Nutzungen entgegen.

Der Bebauungsplan soll durch seine Festsetzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen für eine dem zentralen Standort angemessene Kerngebietsnutzung und eine Vermarktung des städtischen Grundstückes.

Seine Entwicklungsziele stimmen überein mit den Zielsetzungen sowohl des in den 90er Jahren durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung beschlossenen „Strukturkonzeptes Hachestraße/Hollestraße“ als auch der in der 1. Jahreshälfte 2008 beschlossenen „Perspektive Innenstadt“ für den Planungsraum.

III. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Voraussetzung für die Anwendung der nachfolgend beschriebenen Verfahrensvereinfachungen ist darüber hinaus, dass eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird.

Das Verfahren ist im übrigen ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Gleiches gilt, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Die Anwendungsvoraussetzungen liegen demnach unzweifelhaft vor:

Der Bebauungsplanentwurf schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung eines bisher für Gemeinbedarfszwecke genutzten Grundstücks zur Ansiedlung kerngebietstypischer Nutzungen.

Die maximal zulässige Grundfläche bleibt unter dem Schwellenwert.

Vorgenannte Umweltbelange werden nicht berührt.

Im vorliegenden Verfahren wird Gebrauch gemacht von folgenden Verfahrenserleichterungen gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB:

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Der Bebauungsplan wird ohne Änderung des Flächennutzungsplans aufgestellt, obwohl er von dessen Darstellungen abweicht. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, sondern Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen.

Schließlich wird im beschleunigten Verfahren – wie im vereinfachten Verfahren – von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen und infolgedessen kein Umweltbericht erstellt.

IV. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der am 16. Dezember 1999 in Kraft getretene Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt für das Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

Auf der Steeler Straße wird ein Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr / Stadtbahn dargestellt.

2. Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche – Kerngebiet – mit den ergänzenden Darstellungen

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf – Kulturelle Zwecke – Einrichtung für Sport und Spiel – Sporthalle –

dar. Hollestraße und Steeler Straße werden als Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Die Trasse einer Richtfunkstrecke tangiert den Geltungsbereich im Nordwesten

Eine Trasse für die U-Stadtbahn und ein Haltepunkt in der Kreuzung Steeler Straße/ Hollestraße werden als „in Aussicht genommene Bahnlinie mit U-Stadtbahn-Haltepunkt“ vermerkt.

3. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Im Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplans der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen wird das Plangebiet dargestellt als Gemischte Baufläche gemäß § 5 BauGB und – als Ziel der Raumordnung und Landesplanung – Allgemeiner Siedlungsbereich. Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr werden entsprechend dem Bestand auf der Steeler Straße bzw. der Neuplanung auf der Hollestraße dargestellt. Die Steeler Straße wird als örtlicher Hauptverkehrszug dargestellt.

4. Bebauungspläne

Der seit dem 30.11.1974 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 42/72 „Innenstadt, XXII. Änderung – Bereich: Teichstraße/Hollestraße/Varnhorststraße Holle-Center“ setzt für das ehemalige Volkshochschul-Grundstück ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Haus der Erwachsenenbildung“ fest.

Die überbaubare Grundstücksfläche dehnt sich fast über das gesamte Grundstück aus. Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 sowie X Vollgeschossen.

Hollestraße und Steeler Straße sind als öffentliche Wegeflächen festgesetzt.

Hinzuweisen ist außerdem auf die planungsrechtliche Situation für die an den vorliegenden Geltungsbereich südlich anschließenden Flächen: Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13/98 „Hollestraße/Steeler Straße“ wurden die von dem B-Plan erfassten Teilflächen der Hollestraße vollständig überplant zugunsten einer Straßen begleitenden Bebauung auf ihrer Südseite. Der Bebauungsplan, in Kraft getreten am 09.02.2002, ist bisher nicht umgesetzt worden; die für die Realisierung der Vorhaben notwendigen heutigen Verkehrsflächen liegen weiterhin im Eigentum der Stadt.

5. Sonstige Planungen

Als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB ist die im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses Essen –Perspektive 2015+ erarbeitete und am 15.05.2008 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung beschlossene „Perspektive Innenstadt“ zu berücksichtigen.

In ihrem funktionalen Leitbild erfasst sie das Plangebiet als Teil der Entwicklungsachse Hachestraße/Hollestraße. Städtebauliche Zielsetzung ist eine Stärkung der Innenstadt als zentraler Dienstleistungsstandort durch (bauleitplanerische) Entwicklung der in der Achse bestehenden Flächenpotenziale. Die Achse schließt im Westen an die Flächen des Krupp-Gürtels an und wird mit diesen durch den Berthold-Beitz-Boulevard verbunden werden.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren ist eines der Instrumente zur Umsetzung dieses Entwicklungskonzeptes.

Für jede Bauleitplanung, die durch ihre Festsetzungen Einzelhandelsvorhaben zulassen wird, ist als weitere „sonstige städtebauliche Planung“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB der im November 2006 vom Rat der Stadt beschlossene Masterplan Einzelhandel zu berücksichtigen. Mit ihm verfolgt die Stadt Essen das Ziel einer Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen im Sinne einer zentrenorientierten und verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des Einzelhandels und Dienstleistungen. Die verbindliche Bauleitplanung ist eines der wesentlichen Instrumente, mit denen seine Ziele umgesetzt werden.

Eine weitere zu berücksichtigende Vorgabe ergibt sich durch den in 2008 durch den Rat beschlossenen Nahverkehrsplan der Stadt, der im Zusammenhang mit der Erschließung des Krupp-Gürtels die Führung einer neuen Straßenbahnlinie durch die Hollestraße enthält.

V. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den südöstlichen Rand des Stadtkerns. Der Hauptbahnhof mit seinen Bahnanlagen in Dammlage und unterschiedliche kerngebietstypische Nutzungen in Solitärgebäuden prägen diesen Bereich. Er zeigt weder in der Nutzung noch Bebauung eine homogene Struktur, sondern bildet die städtebauliche Entwicklung über mehrere Jahrzehnte ab.

Ausgehend vom Handelshof über das Haus der Technik, das Gildehof-Center, das Holle-Karree bis zum aufgegebenen VHS-Gebäude reihen sich entlang der Hollestraße Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen, unterschiedlichen Höhen und unterschiedlicher Entstehungszeit innerhalb der letzten 100 Jahre. Die südliche Seite der Hollestraße ist – z. T. nach Aufgabe gewerblicher Vornutzung – nur lückenhaft bebaut mit dem Bahnhofsgebäude und einem Hotel neben unbebauten, als Parkplatz genutzten Flächen. Der Baumbestand hat auf dieser Seite eine dichte Grünkulisse gebildet.

Jenseits der großräumigen Kreuzung Steeler Straße/Hollestraße/Herkulesstraße, in östlicher Richtung, entspricht die städtebauliche Situation bereits nicht mehr einem Kerngebiet. Auch hier sind die Nutzungs- und Bauungsstruktur nicht homogen. Verschiedene Neubauten aus den letzten ca. 10 Jahren zeigen strukturelle Veränderungen in dem Gebiet auf: Die bisher vorherrschende Wohnnutzung ist durchmisch mit tertiären oder Bildungs-Einrichtungen, die eine deutliche Aufwertung des Stadtbilds bewirkten. Zwischen Herkulesstraße und den südlich verlaufenden Bahnflächen schließlich liegen nach Aufgabe gewerblicher Nutzungen erhebliche Flächenreserven brach oder sind nur minder genutzt.

Nördlich an das Plangebiet grenzt unmittelbar das Gelände der Frida-Levy-Gesamtschule. Es orientiert sich mit seinem Schulhof, Klassenräumen und der Sporthalle nach Süden in Richtung Plangebiet.

2. Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Haltestelle „Hollestraße“ an der Kreuzung Steeler Straße/Hollestraße ist ein zentraler ÖPNV-Knotenpunkt, den 11 Bus- und Straßenbahnlinien im Tagnetz und 7 Linien im Nachtnetz anfahren. Damit ist das Plangebiet aus großen Teilen des Stadtgebietes erreichbar und über den nur ca. 400 m entfernten Hauptbahnhof gleichfalls an das regionale und überregionale Netz angebunden.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Plangebiet ist über die Varnhorststraße/Steeler Straße (klassifizierte L 448) wie auch Hollestraße in das innerstädtische Straßennetz gut eingebunden. Die Anschlüsse an die A 40 und A 52 liegen in guter Erreichbarkeit.

Nach den aktuellen Modellrechnungen für die Verkehrsplanung im Bereich des Hauptbahnhofes werden für die Hollestraße eine Verkehrsbelastung von ca. 10.500 Kfz/24h, für die nördliche Steeler Straße von ca. 9.500 Kfz/24h ermittelt.

3. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist in die Versorgungsnetze für Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation eingebunden. Die Kapazitäten der vorhandenen technischen Infrastruktur sind zur Versorgung des Plangebietes ausreichend.

4. Entwässerung

Das bisherige VHS-Grundstück wird derzeit entwässert durch einen privaten Kanal mit Anschluss an den nördlich des U-Bahn-Gleiskörpers verlaufenden Mischwasserkanal in der Steeler Straße. Bei Neubebauung des Grundstücks kann diese vorhandene Entwässerung beibehalten werden. Hinsichtlich der hydraulischen Leistungsfähigkeit bestehen keine Restriktionen für die Planung, da das Plangebiet bereits fast vollständig bebaut bzw. versiegelt ist.

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Aufgrund der baulichen Vornutzung weist das Plangebiet nur geringe Naturfunktionen auf. Es ist zu großen Teilen überbaut und versiegelt. Die unversiegelten Flächen sind gärtnerisch gestaltet. V. a. entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenzen findet sich ein dichter Baum- und Strauchbewuchs.

6. Boden und Wasser

Der Boden im Plangebiet hat infolge Überbauung und Versiegelung keine natürlichen Funktionen mehr. Ebenso wenig hat das Plangebiet eine Funktion im natürlichen Wasserhaushalt.

Mit Ausnahme eines schmalen Streifens in der Steeler Straße am nordöstlichen Plangebietsrand liegt die Fläche des Bebauungsplans vollständig innerhalb der unter der Nr. 02/3.01 im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen erfassten Fläche des ehemaligen Walzwerks Schulz und Knaut.

Bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für den B-Plan Nr. 13/98 „Hollestraße/Steeler Straße“ wurde eine Gefährdungsabschätzung für die Altlast-Verdachtsfläche durch die Umweltkonzepte Ruhr GmbH (UCR) durchgeführt.

Danach ist das Gebiet bis zu 4,0 m mit Bauschutt, Schlacken, Asche und umgelagertem Boden angeschüttet. Die durchgeführten chemischen Analysen ergaben lediglich eine Prüfwertüberschreitung für den Parameter Blei in einem Bereich von 0,0 bis 0,8 m.

Der Gutachter sieht keine Gefährdung, da im Rahmen zahlreicher Erd- und Bauarbeiten (Errichtung der Volkshochschule) kontaminierte Bodenschichten bereits ausgekoffert wurden. Auch Untersuchungen der Bodenluft haben keine Hinweise auf Belastungen ergeben. Im Rahmen der Bodenuntersuchungen wurde Grundwasser nicht angetroffen.

Im Ergebnis stehen die vorliegenden Erkenntnisse der geplanten Nutzung nicht entgegen.

7. Geologische und bergbauliche Situation

Unter dem Bebauungsplangebiet stehen die Flöz führenden Festgesteine des Niederrheinisch-Westfälischen Oberkarbons an. Diese sind überlagert von einer ca. 3 m mächtigen Lockermassendecke sowie von ca. 27 m mächtigen Gesteinen der Oberkreide.

Im Bereich des Bebauungsplangebiets hat die Zeche „Hercules“ von 1862 bis 1867 das Flöz Sonnenschein zwischen Ort 2 (+ 40 mNN, 41 m Teufe) oberhalb der 1. Sohle (+ 8 mNN, 73 m Teufe) und der 3. Sohle (- 120 mNN, 201 m Teufe) gebaut, während die e-

benfalls zu dieser Zeit geführten Abbaue in den Flözen Dickebank 1 und Dickebank 2 im gleichen Teufenbereich sich nordwestlich des Plangebiets erstreckten.

Dieser, 1925 eingestellte, oberflächennahe Bergbau ist möglicherweise auch heute noch einwirkungsrelevant und kann zu Tagesbrüchen oder uneinheitlichen Senkungen führen bzw. Sicherungsmaßnahmen für die geplante Bebauung erforderlich machen.

8. Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet ist aufgrund des sehr hohen Versiegelungsgrads und der hoch verdichteten Bebauung dem Innenstadtklima zuzuordnen. Bioklimatisch ergibt sich daraus ein erhöhtes Belastungspotenzial mit erhöhter Erwärmung in den strahlungsoffenen Straßen und Innenhöfen.

Hinsichtlich der Lufthygiene bestehen Ungunstfaktoren wie eine geringe Frischluftzufuhr, belastete Luftleitbahnen in den Ausfallstraßen und erhöhte Luftbelastungen durch Kfz-relevante Emissionen und Hausbrandemissionen. Windfeldveränderungen mit Zunahme der Böigkeit, Windturbulenzen und Zugigkeit in den Straßenschluchten sind möglich.

9. Lärm

Die bestehende Situation wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung errechnen sich folgende Beurteilungspegel:

Hollestraße	67,0 dB(A) tags, 56,0 dB(A) nachts
Steeler Straße	66,8 dB(A) tags, 56,1 dB(A) nachts
Nördliche Baugebietsgrenze	50,8 dB(A) tags, 40,5 dB(A) nachts
Westliche Baugebietsgrenze	50,5 dB(A) tags, 39,5 dB(A) nachts.

VI. Städtebauliches Konzept

1. Konzeptbeschreibung

Nach geplantem Abbruch des ehemaligen Volkshochschulgebäudes steht das Grundstück für eine nach den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes zulässige Kerngebietsnutzung zur Verfügung. Es existiert bisher keine städtebauliche Planung, da das städtische Grundstück nach Aufstellung des Bebauungsplanes an einen/mehrere Investor/en veräußert werden und von dem Erwerber auf dieser Grundlage bebaut werden soll. Die Kerngebietsfestsetzung einschließlich ihrer näheren Bestimmungen gemäß § 1 Abs. 5-9 BauNVO lässt Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, kulturelle Einrichtungen, Gastronomie, Hotel- sowie – mit Einschränkungen – Wohnnutzung zu.

Die großzügig bemessenen überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lassen größtmöglichen Spielraum für die (städte)bauliche Planung.

2. Auswirkungen der Planung

3.1 Städtebau

Da das Umfeld hinsichtlich Nutzungsart und Baustruktur keine homogene Struktur aufweist, müssen auch für die Planung keine engen Regelungen zur Integration in den städtebaulichen Zusammenhang und Vermeidung möglicher negativer Auswirkungen getroffen werden.

Aus Rücksicht auf die benachbarte Schulnutzung trifft der Bebauungsplanentwurf Regelungen zur Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten und zur zulässigen Gebäudehöhe. Zum Schutz des Hauptgeschäftszentrums der Stadt – dem A-Zentrum gemäß Masterplan Einzelhandel – trifft er differenzierte Regelungen über die Zulässigkeit von Einzelhandel. Die Wiedernutzung der Fläche trägt zur Stärkung der oberzentralen Funktionen der Innenstadt, insbesondere ihrer Funktion als Wirtschaftsstandort, bei.

Ein mittlerweile als städtebaulicher Missstand zu wertender Zustand des städtischen Grundstücks kann beseitigt und die städtebauliche Situation durch eine dem zentralen Standort angemessene Neubebauung aufgewertet werden.

3.2 Verkehr

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Hollestraße/Steeler Straße/Herkulesstraße wurde 1994 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 13/98 „Hollestraße/Steeler Straße“ durch das Büro Waning Consult, Bochum, untersucht. In dem Gutachten wurde festgestellt, dass der heutige Ausbauzustand der Hollestraße überdimensioniert ist, und es wurde der Nachweis geführt, dass die geplante Reduzierung der vorhandenen Verkehrsflächen der Hollestraße einen reibungslosen Verkehrsablauf entlang der Straße und im anschließenden Verkehrsknoten gewährleistet.

Dieser Nachweis war Voraussetzung für die Festsetzung der Baugebiete auf den überplanten bisherigen Verkehrsflächen der Hollestraße in v. g. B-Plan, der bis heute nicht umgesetzt worden ist. Die Hollestraße blieb in ihrem bisherigen großzügigen Straßenquerschnitt erhalten. Dieser weist auch bei der heute bestehenden Verkehrsbelastung genügend Kapazitätsreserven auf, um die aufgrund vorliegender Planung und weiterer Planungen im Umfeld zu erwartenden Verkehrszunahmen aufzunehmen.

3.3 Umweltauswirkungen

Lärm

Die Prognosewerte zeigen unter Berücksichtigung der vorliegenden sowie südlich angrenzenden Planung eine geringfügige Erhöhung der Beurteilungspegel entlang der Hollestraße (+ 0,8 dB(A) tags, + 0,9 dB(A) nachts) und der westlichen Geltungsbereichsgrenze (+ 0,5 dB(A) tags, + 0,6 dB(A) nachts), eine geringfügige Verringerung dagegen entlang der Steeler Straße (- 0,2 dB(A) tags, - 0,4 dB(A) nachts) und der nördlichen Geltungsbereichsgrenze (- 0,4 dB(A) tags, - 1,0 dB(A) nachts).

Das vorhandene Verkehrsgeräusch wird somit nicht wesentlich verändert (Von einer wesentlichen Erhöhung spricht man ab mindestens 3 dB(A), 2 dB(A) ist die Merkbarschwelle für Erhöhungen).

Natur und Landschaft

Im Vergleich zur bisher geltenden Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird die Grundflächenzahl von 0,6 auf 1,0 und die Geschossflächenzahl von 2,0 auf 3,0 erhöht. Dies kann- abhängig von der realisierten Geschosszahl und Gestaltung der unbebauten Flächen - zu einer Zunahme des Versiegelungsgrades sowie zu einer Beseitigung des Vegetationsbestands führen.

Soweit der Baumbestand die Voraussetzungen der Baumschutzsatzung erfüllt, ist bei Beseitigung geschützter Bäume eine Ersatzpflanzung möglichst im Nahbereich des Plangebiets vorzunehmen.

Boden und Wasser

Durch die Realisierung von Neubauvorhaben nach Freiräumung des Grundstücks sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

VII. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Entwicklung des städtischen Grundstücks für typische innerstädtische Nutzungen wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 7 BauNVO ein Kerngebiet festgesetzt. Die Zweckbestimmung dieses Baugebiets entspricht dem Charakter der bestehenden Nutzungen entlang der Hollestraße und auch der Bebauungsplan Nr. 13/98 hat dieses Entwicklungsziel für die Flächen auf der Südseite der Hollestraße.

Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung

Auf Grund der Lage des Plangebietes im Gefüge der Innenstadt werden Festsetzungen zur Steuerung von Einzelhandelsnutzungen getroffen.

Sie erfolgen auf Grundlage der Abgrenzung der Essener City als A-Zentrum im Masterplan Einzelhandel und der im Masterplan formulierten Grundsätze und Ansiedlungsregeln zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Essen und dienen der Sicherung der bestehenden Einzelhandelsnutzungen im Essener Hauptgeschäftszentrums.

Grundsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung:

- Zentrenrelevanter Einzelhandel ist nur in den zentralen Bereichen, den abgegrenzten A – E-Zentren, anzusiedeln.
- Großflächiger Einzelhandel ist nur im Hauptgeschäftszentrum (A-Zentrum) und in den B-Zentren anzusiedeln.

Ansiedlungsregeln:

Um bestehende Zentren nicht zu schwächen, sind Ansiedlungen in deren Einzugsbereich zu vermeiden. Ausnahmsweise können Vorhaben in maximal 200m Entfernung zum zeichnerisch abgegrenzten Bereich zugelassen werden, wenn der fußläufig wahrnehmbare Zusammenhang sichergestellt werden kann, ein ausreichendes Flächenpotential nicht vorhanden ist und das Vorhaben deshalb zu einer Stärkung des Zentrums führt.

In einem Einzugsbereich eines Zentrums zwischen 200m - 500m ist eine Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen zu vermeiden, da eine unmittelbare negative Auswirkung für das Zentrum zu befürchten ist.

Außerhalb des 500m-Einzugsbereiches sind nur noch Einzelvorhaben zulässig, die der Nahversorgung dienen und benachbarte Zentren nicht negativ beeinträchtigen. Eine Ansiedlung in Gewerbegebieten ist nicht erwünscht.

Da das Plangebiet außerhalb des A-Zentrums liegt, dessen östliche Grenze entlang der Bernestraße verläuft, und die Voraussetzung der v. g. Ausnahmen innerhalb des 200 m-Radius nicht vorliegt, wird die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsansiedlungen deshalb auf nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe und nicht-zentrenrelevante Warensortimente beschränkt.

Zentrenrelevante Warensortimente werden aufgelistet in der sog. Essener Liste, im Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen vom Sept. 2006, und gleichlautend in der Sortimentsliste gem. Regionalem Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf, April 2004.

Der Bebauungsplan setzt deshalb fest:

„In dem Kerngebiet MK sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)“.

„In dem Kerngebiet MK sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Kernsortimenten der „Essener Liste“ nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO):

(Schnitt-)Blumen

Bekleidung/Lederwaren/Schuhe

Bücher

Drogerie, Kosmetik (Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel; Wasch- und Putzmittel)

Foto/Video/Optik/Akustik

Geschenkartikel

Glas, Porzellan, Keramik

Haushaltwaren, Elektrokleingeräte

Haus- und Heimtextilien (Haus-, Heimtextilien, Stoffe; Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle; Gardinen und Zubehör)

Kunstgewerbe/Bilder

Medien (Unterhaltungselektronik; Tonträger; Computer und Kommunikationselektronik)

Musikalienhandel

Nahrungs- und Genussmittel

Nähmaschinen

Papier/Schreibwaren/Büroorganisation

Pharmazeutika, Reformwaren

Sanitätswaren

Spielwaren, Bastelartikel

Sport- und Freizeitartikel (einschließlich Sportgeräte, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör)

Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

Uhren/Schmuck

Waffen, Jagdbedarf

Zeitungen, Zeitschriften“.

Darüber hinaus wird zur Entwicklung von sonstigen kerngebietstypischen Nutzungen sowie zur Förderung einer angestrebten Durchmischung von Wohn-, Dienstleistungs- und Büronutzungen im Übergang der City zu den Randbereichen der Innenstadt folgende weitere Einschränkung für die Einzelhandelsnutzung festgesetzt:

„In dem Kerngebiet MK sind Einzelhandelsbetriebe und Teile von Einzelhandelsbetrieben ausgenommen im Erdgeschoss unzulässig (§ 1 Abs. 7 BauNVO)“.

Der gewünschten städtebaulichen Aufwertung dient folgender Nutzungsausschluss:

„In dem Kerngebiet MK sind Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)“.

Der folgende Ausschluss von Nutzungen wird begründet mit dem Schutz der benachbarten Schulnutzung sowie dem Erhalt eines hochwertigen Wirtschaftsstandorts:

„In dem Kerngebiet MK sind Wettbüros, Spielhallen, Imbissbetriebe, Sexshops und -kinos, Peepshows, Stripteaseshows, Eroscenter sowie Dirnenunterkünfte nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)“.

Wohnungen im Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Eine Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion neben bisher vorherrschendem Einzelhandel und Dienstleistungen kann in vielfacher Hinsicht positive Wirkung für die Innenstadtentwicklung entfalten und ist darum ein vorrangiges Ziel der Perspektive Innenstadt (STEP 2015+); sie führt zu einer Belebung der Innenstadt und stärkt auch deren übrige zentrale Funktionen.

Mit der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO soll die Zweckbestimmung eines innerstädtischen Kerngebietes erhalten, jedoch eine stärkere Durchmischung der „klassischen“ Kerngebietsnutzungen mit einer Wohnnutzung gefördert werden. Dies begründet sich auch durch die Randlage des Plangebiets zwischen der City und dem durch Wohnnutzung geprägtem Ostviertel.

Der Bebauungsplan setzt deshalb fest:

„In dem Kerngebiet MK sind sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr.7 BauNVO)“.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0, den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Kerngebieten gem. § 17 BauNVO, sowie durch die Zahl von V bzw. VII Vollgeschossen.

In dem heterogenen Umfeld kann die benachbarte Bebauung bzw. Planung keinen eindeutigen Maßstab bilden: Westlich angrenzend lässt der Bebauungsplan ein Maß von GRZ 1,0 und GFZ 4,5 mit bis zu XXII Vollgeschossen zu (Bestand mit 14 Geschossen), nördlich angrenzend ist festgesetzt ein Maß von GRZ 0,3 und GFZ 1,0 mit max. V Vollgeschossen und südlich angrenzend schließlich ein Maß von ebenfalls GRZ 1,0 und GFZ 3,0 mit max. VII und VIII Vollgeschossen.

Mit den festgesetzten Obergrenzen der BauNVO für ein Kerngebiet ist ein, bezogen auf das Umfeld, annähernd mittlerer Wert gewählt, mit dem sich die Planung in ihr Umfeld einfügen wird.

Anrechnung von Stellplätzen und Garagen

Zur Förderung einer aus städtebaulichen Gründen wünschenswerten unterirdischen Unterbringung von Stellplätzen setzt der Bebauungsplan den sog. „Tiefgaragenbonus“ gem. § 21 a Abs.5 BauNVO fest, der auch die beiden Voraussetzungen für die Inanspruchnahme dieser Vergünstigung nennt:

„In dem Kerngebiet MK ist die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Stellplätze und Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen. Die Fläche der unterirdischen Garage ist nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.“

Geschosszahl

Bei der Festsetzung der Geschosszahl von V bis VII nimmt der Bebauungsplan nicht die Höhe der benachbarten Hochhausbebauung an der Hollestraße auf, sondern nimmt Bezug auf die Gebäudehöhen östlich der Steeler Straße (3 bis 7 Geschosse) und die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13/98 „Hollestraße/Steeler Straße“. Eine solche mittlere Gebäudehöhe ist charakteristisches Merkmal der Baustruktur in der Essener Innenstadt, so dass sich die Planung in ihr Umfeld einfügen wird.

Die Höhenstaffelung von VII auf V Geschosse im rückwärtigen Teil des Baufelds wird mit Rücksicht auf die angrenzende Schullnutzung vorgenommen. Die Reduzierung auf maximal V Geschosse mindert die Verschattung des Schulhofes und der Unterrichtsräume des Schulgebäudes durch die aufgrund des B-Plans zulässigen Baukörper, so dass auch in den Jahreszeiten mit niedrigem Sonnenstand v. a. der Schulhof ausreichend besonnt wird.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Auch hinsichtlich der Bauweise zeigt sich das Umfeld heterogen: Die westlich und nördlich an das Plangebiet angrenzenden Solitär-Gebäude entsprechen einer abweichenden Bauweise gem. § 22 BauNVO, wohingegen östlich der Steeler Straße eine geschlossene Bauweise vorherrscht. Im Bebauungsplan wird daher auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet.

Um für die künftige Bebauung eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit zu gewährleisten, wird durch Baugrenzen eine großzügige überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die den größten Teil der Gesamtfläche des Baugebiets einschließt. Lediglich zur Grundstücksgrenze der Frida-Levy-Gesamtschule wird ein Abstand von ca. 10 m eingehalten, zur westlichen Grundstücksgrenze ein Abstand von 3 m.

Die von einer, innerhalb dieser Baugrenzen entstehenden, Bebauung zu den Grundstücksgrenzen einzuhaltenen Abstände richten sich nach den Vorschriften der BauO NRW, die in Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung den planerischen Spielraum der Bebauung eingrenzen.

1.4 Verkehrsflächen

Teilflächen der Hollestraße und Steeler Straße werden im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Dabei schließt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13/98 „Steeler Straße/Hollestraße“ an, der die Steeler Straße als öffentliche Straßenverkehrsfläche und heutige Verkehrsflächen der Hollestraße als Kerngebiet MK festsetzt. Gegenüber dem heutigen Ausbau der Hollestraße wird der Straßenquerschnitt demnach planungsrechtlich reduziert auf die Breite, die der vorliegende Bebauungsplanentwurf als Verkehrsfläche festsetzt.

1.5 Natur und Landschaft

Um den Belangen von Natur und Landschaft auch in der dicht überbauten Innenstadt Rechnung zu tragen und negative Auswirkungen der geplanten Bebauung zu mindern, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 a und b BauGB innerhalb des Baugebiets:

„In dem Kerngebiet MK sind in den festgesetzten Pflanzflächen standortgerechte Bäume und Sträucher in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen; dabei ist mindestens pro Grundstück je angefangene 200 m² Pflanzfläche ein Baum 1. Ordnung (Bäume mit einer Endhöhe größer 20 m), in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18–20 cm, anzupflanzen; Sträucher sind in der Pflanzgüte von mindestens Höhe 60–100 cm anzupflanzen. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen.“

Die festgesetzten Pflanzflächen am nördlichen Rand des Plangebiets dienen der Abschirmung möglicher Stellplatz- oder Zufahrtsflächen zu dem angrenzenden Schulgelände.

„Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18–20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumbeete müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.“

Die Gliederung und Begrünung von Stellplatzanlagen hat gestalterische und kleinklimatische Funktion. Einer unerwünschten Aufheizung der versiegelten Bereiche kann durch eine Beschattung entgegen gewirkt werden. Pflanzungen führen zur Entstehung kühlerer und feuchterer Luft innerhalb der innerstädtischen Wärmeinsel.

Analog erfolgt die Festsetzung für die Begrünung von Tiefgaragendächern:

„Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.“

„Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Hallen sowie Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden.“

Die Begrünung von Flachdächern hat in gleicher Weise eine positive Wirkung auf das Mikroklima und vermindert darüber hinaus die Aufheizung von Flachdächern und der darunterliegenden Innenräume.

1.6 Immissionsschutz

Die der Lärmberechnung zugrunde liegende Verkehrsbelastung wurde der Verkehrsmodellrechnung „Umbau Essener Hauptbahnhof“ entnommen, zu der die innerhalb des Bebauungsplans zulässige Nutzung hinzugerechnet wurde.

Aus dieser Verkehrsprognose ergeben sich folgende maximale Beurteilungspegel an den verschiedenen Seiten des Baugebiets:

Hollestraße	67,8 dB(A) tags, 56,9 dB(A) nachts
-------------	------------------------------------

Steeler Straße	66,6 dB(A) tags, 55,7 dB(A) nachts
Nördliche Baugebietsgrenze	50,4 dB(A) tags, 39,5 dB(A) nachts
Westliche Baugebietsgrenze	51,0 dB(A) tags, 40,1 dB(A) nachts

Die Anforderungen an den Schallschutz in der städtebaulichen Planung, der entsprechend der Eigenart des festgesetzten Baugebiets zu gewährleisten ist, werden konkretisiert in der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau. Die darin in einem Kerngebiet möglichst einzuhaltenden Orientierungswerte lauten 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.

Im Vergleich der Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten ist eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte – um max. 2,8 dB(A) – entlang der beiden Straßen festzustellen. Berücksichtigt man, dass 3 dB(A) die Schwelle der Wahrnehmung sind, um Lärmunterschiede gerade wahrzunehmen, ist unter Lärmschutzgesichtspunkten die Festsetzung des Kerngebiets unbedenklich.

Da ein aktiver Lärmschutz entlang innerstädtischer Straßenräume im Grundsatz ausscheidet, werden im Bebauungsplan Festsetzungen für passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden gemäß § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB getroffen. Der Bemessung liegen die Anforderungen der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – zugrunde, mit denen eine ausreichende Ruhe in Innenräumen von Wohnungen und Arbeitsstätten sichergestellt werden kann. Dem Beurteilungspegel ist gemäß dem Berechnungsverfahren ein Pegelzuschlag von 3 dB(A) hinzu zu rechnen, so dass sich für die Gebäudefronten entsprechend erhöhte Anforderungen an die Außenbauteile ergeben.

Aus den berechneten maßgeblichen Außenlärmpegeln leiten sich gemäß DIN 4109 die Lärmpegelbereiche III (Mittlungspegel 61-65 dB(A)), IV (66-70 dB(A)) und V (71-75 dB(A)) mit den entsprechend erforderlichen Schalldämmmaßen für Büroräume bzw. Aufenthaltsräume in Wohnungen ab.

Im Einzelnen wird festgesetzt an den Gebäudefronten der

Hollestraße	Lärmpegelbereich IV und V
Steeler Straße	Lärmpegelbereich IV
nördlichen Baugebietsgrenze	teilweise Lärmpegelbereich III und IV
westlichen Baugebietsgrenze	teilweise Lärmpegelbereich III und IV.

Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung der Außenbauteile mindestens das Schalldämmmaß des jeweiligen Lärmpegelbereiches erreichen.

2. Kennzeichnung

2.1 Flächen, unter denen der Bergbau umgegangen ist

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Einwirkungsbereich ehemaligen oberflächennahen Bergbaus. In den gemäß § 9 Abs. 5 BauGB durch Signatur gekennzeichneten Flächen ist nicht auszuschließen, dass Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Im Rahmen von Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren ist ein bergschadenstechnischer Standsicherheitsnachweis zu erstellen.

3. Hinweise

3.1 Gutachten und sonstige relevante Unterlagen

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:

Schalltechnische Untersuchung, Amt für Stadtplanung und Bauordnung, September 2008.

Gutachten zur Gefährdungsabschätzung Hachestraße/Hollestraße/Hauptbahnhof, Umweltkonzepte Ruhr GmbH, April 1995.

Risikoabschätzung für das Bebauungsplangebiet 13/08 „Steeler Straße/Hollestraße (ehem. VHS)“, DMT, Bergbau Service, Essen, Februar 2009.

Im Übrigen können sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Anleitungen und Vorschriften (z.B. TA Lärm etc.) usw. beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.

3.2 Satzungen der Stadt Essen

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 227), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41, S. 318)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30.09.1997 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10.10.1997).

3.3 Umgang mit Bodendenkmälern

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

3.4 Altlastenverdachtsflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Signatur dargestellten Flächen sind im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter der Katasternummer 02/3.01 Walzwerk Schulz und Knaudt erfasst. Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

3.5 Abfallrechtliche Bestimmungen

Die Entsorgung von gefährlichen Abfällen ist ordnungsgemäß durchzuführen und hat nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Fertigung von Entsorgungsnachweisen).

Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde im Umweltamt der Stadt Essen durch Vorlage entsprechender Belege (z.B. Kopien von Übernahmescheinen, Begleitscheinen) unter Angabe des Aktenzeichens nachzuweisen.

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

3.6 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung ergab Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Beginn der Bauarbeiten sind die durch Signatur dargestellten, vermuteten Bombenblindgänger-Einschlagstellen durch den Kampfmittelräumdienst zu überprüfen. Hierzu ist frühzeitig Kontakt mit dem Ordnungsamt der Stadt Essen, Abteilung Gefahrenabwehr und Gewerbeangelegenheiten, aufzunehmen.

3.7 Erdwärme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld MIRI. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherheitsanfrage an den zuständigen Bergwerkseigentümer zu richten.

VIII. Städtebauliche Kenndaten

Bauflächen	
Kerngebiet MK	6.904 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	5.748 m ²
<hr/>	
Gesamter Geltungsbereich	12.652 m ²

IX. Bodenordnung

Zur Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine Veräußerung des städtischen Grundstückes vorgesehen.

X. Berichtigung des Flächennutzungsplans

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche – Kerngebiet – mit den ergänzenden Darstellungen

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf – Kulturelle Zwecke –
Einrichtung für Sport und Spiel – Sporthalle – dar.

Der Bebauungsplan ist demnach in Bezug auf die dargestellte Baufläche aus dem FNP entwickelt, weicht aber in Bezug auf die dargestellte Gemeinbedarfseinrichtung und Sporthalle von diesem ab.

Im vorliegenden Verfahren wird Gebrauch gemacht von der gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorgesehenen Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung.

Die in diesem gesetzlichen Rahmen zulässige Abweichung ist an die Voraussetzung geknüpft, dass die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt werden darf.

Diese Voraussetzung lässt einen weiten Spielraum, da jedweder Bebauungsplan nach den Grundsätzen des § 1 BauGB der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gemeindegebietes dient. Die Kommentierung zu dem § 13 a BauGB beschreibt den Spielraum dahingehend, das Ordnungssystem des Flächennutzungsplans müsse in die Abwägung einbezogen werden und die Abweichung müsse „planbar“ sein.

Im vorliegenden Verfahren drückt sich die mit dem FNP beabsichtigte städtebauliche Ordnung v. a. durch die Darstellung der gemischten Baufläche aus, wohingegen die Einzelstandorte öffentlicher Infrastruktur lediglich ergänzenden Charakter haben und ohne Veränderung an der städtebaulichen Grundkonzeption aufgehoben werden könnten, wenn denn kein Bedarf mehr für diese Einrichtungen besteht.

Neben dem wirksamen FNP ist im Hinblick auf die geordnete städtebauliche Entwicklung ebenfalls der Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplans zu beachten. Seine Darstellung als gemischte Baufläche bestätigt die bisherige Darstellung der Baufläche, so dass das Entwicklungsgebot mit Wirksamkeit des neuen RFNP eingehalten sein wird.

Bei der notwendigen Berichtigung des FNP handelt es sich um eine redaktionelle Korrektur ohne rechtliche Vorschriften über ihre Durchführung. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die entsprechenden Darstellungen des FNP durch die Aufstellung des Bebauungsplans gegenstandslos und obsolet geworden sind. Der Flächennutzungsplan wird in Umkehrung des Entwicklungsgebotes an den Bebauungsplan angepasst.

Zuständig für die Berichtigung ist die Verwaltung als das Organ, das für die Ausfertigung des FNP berechtigt ist.

XI. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 13/08 „Steeler Straße / Hollestraße (ehem. VHS)“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 42/72 „Innenstadt, XXII. Änderung – Bereich: Teichstraße / Hollestraße / Varnhorststraße Holle-Center“ aufgehoben, soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 13/08 „Steeler Straße / Hollestraße (ehem. VHS)“ betreffen.

XII. Kosten und Finanzierung

Mit der Verwirklichung der Planung entstehen für die Stadt Essen keine Kosten.

Essen, den 22.04.2009

Amt für Stadtplanung und
Bauordnung
Gez. i.V. Müller

Geschäftsbereich Planen
Gez. Best

Thomas Franke
Amtsleiter

Hans Jürgen Best
Geschäftsbereichsvorstand