

Bebauungsplan Nr. 4/08

„Holsterhauser Straße/Rubensstraße (ehem. Berufskolleg Holsterhausen)“

Stadtbezirk: III

Stadtteil: Holsterhausen

Begründung

Fassung vom 08.08.2012

Verfahrensstand: § 9 Abs. 8 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004
(BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



**STADT
ESSEN**

Inhalt:

I. Räumlicher Geltungsbereich	5
II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	6
1. Anlass der Planung	6
2. Entwicklungsziele	6
III. Planverfahren	7
IV. Planungsrechtliche Situation	8
1. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	8
2. Bebauungspläne	8
V. Bestandsbeschreibung	9
1. Städtebauliche Situation	9
2. Verkehr	9
3. Technische Infrastruktur	10
4. Entwässerung	10
5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz	10
6. Altlasten, Boden und Wasser	11
7. Bergbau	11
8. Klima und Lufthygiene	12
9. Lärm	12
VI. Städtebauliches Konzept	13
1. Variantenuntersuchung	13
2. Entwurfsbeschreibung	14

3. Auswirkungen der Planung	15
3.1 Öffentliche Infrastruktur	15
3.2 Einzelhandel	15
3.3 Städtebau	16
3.4 Verkehr	17
3.5 Umweltauswirkungen	17
VII. Planinhalte	21
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	21
1.1 Art der baulichen Nutzung	21
1.2 Maß der baulichen Nutzung	22
1.2.1 Anrechnung von Stellplätzen und Garagen	23
1.3 Überbaubare Grundstücksflächen	24
1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	24
1.5 Flächen für den Gemeinbedarf	25
1.6 Verkehrsflächen	25
1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	25
1.8 Natur und Landschaft	25
1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	27
2. Hinweise	29
2.1. Relevante Unterlagen	29
2.2. Gutachten	29
2.3. Baumschutz	29
2.4. Spielplätze	30
2.5. Spielplatzerlass	30
2.6. Altlastenverdachtsflächen/Umgang mit anfallendem Bodenaushub	30
2.7. Kampfmittel	30
2.8. Bodendenkmäler	30
VIII. Städtebauliche Kenndaten	31
IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte	32
X. Bodenordnung	34
XI. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)	35
XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	36

XIII. Kosten und Finanzierung

37

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 3,5 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Holsterhausen im Stadtbezirk III.

Es wird begrenzt durch

- die Rubensstraße im Westen,
- die Böcklinstraße im Norden,
- die Cranachstraße im Osten und
- die Holsterhauser Straße im Süden.

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

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Der Rat der Stadt hat nach Abwägung aller Vor- und Nachteile zweier Alternativen in seiner Sitzung am 29.11.2006 beschlossen, das Berufskolleg Holsterhausen in die Gebäude des Bildungsparks – das ehem. Berufsförderungszentrum – im Nordviertel zu integrieren. Die Verlagerung des Berufskollegs an den neuen Standort wurde als die funktional, technisch sowie wirtschaftlich sinnvollere Lösung bewertet. Der Rat hat gleichzeitig die Verwaltung beauftragt, mit den Vorbereitungen für die Verwertung des Standortes des Berufskollegs zu beginnen.

Der Schulbetrieb am neuen Standort wurde zum Beginn des Schuljahres 2009/2010 aufgenommen. Damit kann der bisherige Schulstandort vom schadstoffbelasteten und sanierungsbedürftigen Gebäudebestand geräumt und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der rechtsverbindliche Durchführungsplan Nr. 184 lässt mit seiner derzeitigen Festsetzung als Schulgrundstück jedoch keine andere Nutzung zu, so dass für die künftige städtebauliche Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist.

2. Entwicklungsziele

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung des städtischen Grundstücks und seine anschließende Veräußerung schaffen.

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung dient er generell der Vermeidung weiterer Inanspruchnahme von Freiflächen zu Gunsten einer Entwicklung „nach innen“ und damit in Zusammenhang stehend der Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Umwelt sowie einer Reihe weiterer öffentlicher Belange:

Stärkung des gewachsenen Stadtteils Holsterhausen und seines zentralen Versorgungsbereichs, Sicherung vorhandener öffentlicher und privater Infrastruktur, Vermeidung zusätzlicher Verkehrsbewegungen, Berücksichtigung eines Wohnbedarfs der Bevölkerung sowie Schaffung von Arbeitsplätzen.

Schließlich dient der Bebauungsplan indirekt einer Finanzierung des erforderlichen Rückbaus der auf dem Schulgelände aufstehenden Bausubstanz und einer wirtschaftlichen Verwertung städtischen Vermögens.

Bei der vorliegenden Planung stehen folgende Ziele im Vordergrund:

- Entwicklung einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Flächen für Einzelhandel und Dienstleistungen sowie öffentlichen Grünflächen,
- Schaffung einer öffentlichen Wegeverbindung zwischen Rubensstraße und Cranachstraße,
- Erhalt des bestehenden Spiel- und Ballspielplatzes und Erweiterung um weitere öffentliche Grünflächen,
- Erhalt des Baumbestandes nach vorliegender Prüfung und Bewertung seines Zustands und seiner Entwicklungsmöglichkeiten,
- Sicherung der Städtischen Gemeinschaftsgrundschule (Cranachschule)
- Berücksichtigung der bestehenden Immissionsbelastung.

III. Planverfahren

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

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung und kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Voraussetzung für die Anwendung der nachfolgend beschriebenen Verfahrensvereinfachungen ist gem. § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB, dass eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 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 (§ 13a Abs.1 Satz 4 BauGB). 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 i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen (s. § 13a Abs.1 Satz 4 und 5 BauGB).

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Folgenutzung des aufgegebenen Schulstandortes, der derzeit auf Grund der planungsrechtlichen Festsetzungen nur eingeschränkt nutzbar ist und damit in seiner urbanen Entwicklung blockiert ist.

Die maximal zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt für die Neuplanung lediglich ca. 9.550 m² und bleibt damit deutlich unter dem Schwellenwert.

Vorgenannte Umweltbelange werden nicht berührt.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB liegen demnach vor.

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

Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen – jedoch nicht von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.

Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, sondern Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig.

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

Wie gesetzlich vorgeschrieben, wurde im Amtsblatt der Stadt vom 05.09.2008 bekannt gemacht, dass die Stadt Essen beabsichtigt, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen.

IV. Planungsrechtliche Situation

1. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der RFNP stellt in seinem regionalplanerischen Teil für das Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

Auf den angrenzenden Straßen Holsterhauser Straße und Rubensstraße werden Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

In seinem bauleitplanerischen Teil stellt der RFNP das Plangebiet in seinem nördlichen Bereich als Wohnbaufläche, straßenbegleitend entlang der Holsterhauser Straße und zum Teil entlang der Rubensstraße als gemischte Baufläche dar.

2. Bebauungspläne

Der am 25.10.1961 förmlich festgestellte Durchführungsplan Nr. 184 „Gemarkenstr., Cranachstr., Holsterhauser Str., Rubensstr.“ setzt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes als Nutzungsart eine „Sondernutzung“ mit den Zweckbestimmungen als „Bildungsanstalt für Frauenberufe“, „Ev. Volksschule“ und im nordöstlichen Bereich als „Schülerinnenwohnheim“ fest.

Baulinien zeichnen den Gebäudebestand nach und setzen ein Baufenster für das v. g. Schülerinnenwohnheim fest. Die unbebauten Grundstücksflächen sind als Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung als „Schulgelände“ und „Außengebiet“ festgesetzt. Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen entspricht dem heutigen Querschnitt in den genannten Straßen.

V. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Zentrum Holsterhausens, eines Stadtteils, der innerhalb der Stadt vor allem als zentrumsnaher, verdichteter Wohnstandort Bedeutung hat. An seinem südlichen Rand befindet sich das Universitätsklinikum als medizinische Forschungs- und Therapie-Einrichtung und Arbeitsstätte für mehr als 5.000 Beschäftigte. An dieses schließen sich in südlicher Richtung, bereits zu den Stadtteilen Rüttenscheid bzw. Margarethenhöhe gehörig, der Grugapark und der Margarethenwald sowie weitere, miteinander vernetzte Grünzüge zur Naherholung an.

Im Umfeld des Plangebietes liegen Sozial - und Bildungseinrichtungen für alle Altersgruppen von Kindertagesstätten über Schulen bis zum Seniorenwohnheim. Die ev. Melanchthonkirche mit ihrem Gemeindezentrum grenzt westlich an das Plangebiet an.

Das Plangebiet ist Teil des zentralen Versorgungsbereiches des Holsterhauser Stadtteilzentrums, einem C-Zentrum gemäß Masterplan Einzelhandel, das seinen Schwerpunkt auf der Gemarkenstraße hat und sich entlang der Holsterhauser Straße bis zum Kreuzungsbereich Rubensstraße fortsetzt.

Holsterhausen hat eine hohe Einwohnerdichte von 84 Einwohnern/ha und eine Besiedlungsdichte von 93 % (Siedlungs- und Verkehrsfläche) an der Gesamtfläche. 90 % des Holsterhauser Wohnungsbestands sind Mietwohnungen. Das Wohnungsangebot ist geprägt durch einen besonders hohen Anteil an Wohnungen aus den 1950er-Jahren. Circa 73 % der Wohnungen entstanden zwischen 1949 und 1960 (zum Vergleich: für die Gesamtstadt trifft dies auf 36 % der Wohnungen zu). Rund um das Plangebiet prägt eine verdichtete, III-IV-geschossige, überwiegend wohnbaulich genutzte Blockrandbebauung die Struktur.

Der Eindruck von dem Gelände des Berufskollegs wird derzeit einerseits durch seinen Baumbestand geprägt. Entlang der Holsterhauser Straße und Rubensstraße bildet er eine straßenbegleitende Grünkulisse, hinter dem das Schulgebäude optisch zurücktritt. Im unmittelbaren Kreuzungsbereich der beiden Hauptverkehrsstraßen ist das Grundstück als untergeordnete öffentliche Grünanlage gestaltet. Zwischen der Cranachschule, einer städtischen Grundschule, und der Cranachstraße sind ein Spielplatz und ein Ballspielplatz angelegt. Eine fußläufige Querung des Blocks ist über diese Flächen gewährleistet. Entlang der Cranachstraße dominiert andererseits das IV-geschossige Schulgebäude mit seinen großen Fensterfronten der ehem. Klassenräume. Der Gebäuderiegel zieht sich straßenbegleitend vom ehem. Lehrerparkplatz im Einmündungsbereich der Cranachstraße/Holsterhauser Straße bis zur Barthel-Bruyn-Straße hin. Der Schulbetrieb war für rd. 1000 Schüler und über 100 Lehrer ausgerichtet.

2. Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch die U- Stadtbahn-Linie U17, die Straßenbahnlinie 106 und die Buslinien 160,161 sowohl mit der Innenstadt als auch mit den benachbarten Stadtteilen ausgesprochen günstig verbunden.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der Standort im Kreuzungsbereich der Haupteerschließungsstraßen des Stadtteils verfügt über eine herausragende MIV-Erschließung. Martin-Luther-Straße, Hobeisen- und Ru-

bensstraße, im weiteren Verlauf die Sommerburgstraße bilden die Nord-Süd-Achse; Hausackerstraße, Kaulbachstraße, Hufelandstraße und Holsterhauser Straße stellen die Ost-West-Verbindungen dar. Über die Autobahnanlüsse Essen-Holsterhausen und Essen-Zentrum ist die Autobahn BAB 40 in wenigen 100 m erreichbar.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke beträgt 16.500 Kfz in der Rubensstraße, 11.000 Kfz in der Holsterhauser Straße und 1.500 Kfz in der Cranachstraße.

Die vorhandene Erschließung lässt einen Anschluss zusätzlicher Verkehre an der Rubensstraße und Cranachstraße zu. Für die geplante Wohnnutzung im östlichen Bereich des Plangebietes ist der Zusatzverkehr ohne Einschränkungen abzuwickeln, für die geplanten Wohn-, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen im westlichen und südlichen Teilbereich ist eine Einfahrt uneingeschränkt, die Ausfahrt mit Einschränkungen bzw. Reglementierung möglich. Zur Aufnahmefähigkeit des Verkehrsnetzes und der Verkehrsabwicklung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt.

3. Technische Infrastruktur

Auf dem Grundstück befinden sich im Bereich der östlichen und südlichen Grundstücksgrenzen eine Hauptversorgungsleitung für Fernwärme der STEAG Fernwärme GmbH, die nicht nur das nähere Umfeld, sondern das Universitätsklinikum und darüber hinaus Teile Rüttenscheids mit Fernwärme versorgt. Sie verläuft von der Barthel-Bruyn-Straße aus zumeist parallel zu den Straßen Cranachstraße, Holsterhauser Straße und Rubensstraße bis zur Einmündung der Melanchthonstraße.

Neben Versorgungsleitungen der Deutschen Telekom befinden sich innerhalb des Plangebietes Leitungen und eine Trafostation der RWE AG. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes tangiert eine Fernmeldeleitung der Stadtwerke das Baugrundstück.

Abwasserkanäle der Stadtwerke Essen befinden sich ausnahmslos in den öffentlichen Verkehrsflächen des umliegenden Straßenraumes, an Wasserversorgungsleitungen sind lediglich die Anschlussleitungen des Bestandsgebäudes zu nennen. Gasversorgungsleitungen sind keine vorhanden.

4. Entwässerung

Das Plangebiet liegt im Bereich eines genehmigten Generalentwässerungsplans (GEP). Nach Aufstellung eines Bebauungsplanes werden die dem GEP zu Grunde liegenden Einwohnergleichwerte und die abflusswirksame Versiegelung für das Plangebiet neu bilanziert.

Die Entwässerung des Plangebietes ist durch das vorhandene Mischwasserkanalnetz gesichert. Die vorhandenen Versorgungsleitungen befinden sich weitgehend in öffentlichen (Straßenverkehrs-)flächen.

Der Untergrund ist aufgrund der erst kürzlich durchgeführten Betonverpressungen zur Sicherung der bergbaubedingten Auswirkungen nicht wasserdurchlässig, eine Versickerung vor Ort ist deshalb nicht möglich. Rückhaltemaßnahmen sind in dem geplanten Baugebiet mit seiner Vielzahl baulicher Nutzungen nur beschränkt möglich.

5. Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Die nicht überbauten bzw. unversiegelten Flächen des Plangebietes sind als Rasenflächen mit teilweise altem und großkronigem Baumbestand angelegt. Dieser umfangreiche Baumbestand wurde nach den Kriterien Zustand, Stand- und Bruchsicherheit und seinen Entwicklungsmöglichkeiten untersucht und seine Erhaltenswürdigkeit bewertet.

Es werden 3 Kategorien unterschieden: erhaltenswerte Bäume, bedingt erhaltenswerte und sonstige Bäume. Die als bedingt erhaltenswert eingestuften Bäume sollten nach Möglichkeit in den Randbereichen und bei Vorkommen in Gruppen erhalten werden. Aus der vorliegenden Baumverteilung ergibt sich der Schutz von linearen Baumstrukturen entlang der Rubensstraße und entlang der Grenze zur Cranachschule, der Erhalt des Baumbestands auf den Flächen des Spiel- und Ballspielplatzes sowie der Erhalt der Straßenbäume in der Rubensstraße und Cranachstraße in ihrer Gesamtheit.

Der Baumbestand hat in seiner Gesamtheit unter dem Aspekt des Arten- und Biotopschutzes Bedeutung als Trittsteinbiotop für anpassungsfähige Arten. Formalrechtlich ist darüber hinaus der Schutz des Baumbestandes aufgrund der Baumschutzsatzung zu beachten.

Zur Untersuchung potentieller Beeinträchtigungen wild lebender Tierarten wurde eine gutachterliche Artenschutzprüfung / Stufe 1 durchgeführt. Die für das Plangebiet im Fachinformationssystem des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) aufgeführten Arten werden durch das Planvorhaben entweder nicht oder nicht erheblich betroffen, wurden – ebenso wie Hinweise auf ein Vorkommen – nicht angetroffen oder verfügen am Standort nicht über die notwendigen Lebensbedingungen, so dass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann. Lediglich einzelne Zwergfledermäuse nutzten das Gebiet nach Einbruch der Dunkelheit zur Jagd, eine Quartiersnahme im leer stehenden Gebäudebestand konnte nach Gebäudebegehung ausgeschlossen werden. Damit besteht keine Gefährdung der lokalen Population, die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten. Spezielle Maßnahmen sind nicht erforderlich. Zusammenfassend ergeben sich keinerlei artenschutzrechtliche Verbotstatbestände.

6. Altlasten, Boden und Wasser

Der Boden im Plangebiet hat infolge seiner gewerblichen Vornutzung als Ziegelei keine natürlichen Funktionen mehr. Auch Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorzufinden. Das Verfahrensgebiet ist im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter der Nummer 09/3.13 als ehemalige Ziegelei verzeichnet.

Zum Verfahrensgebiet liegen Erkenntnisse durch eine Reihe von Baugrund- und Bodenuntersuchungen vor. Danach liegen – außerhalb der derzeit bebauten Flächen – unter einer Deckschicht von Mutterboden tlw. Auffüllungen von bis zu 2,65 m Tiefe vor. Im südöstlichen Bereich wurden auf einer Parkplatzfläche Belastungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) nachgewiesen (Asphaltfläche sowie Unterbau). Diese stofflichen Belastungen sind im Zusammenhang mit Rück- und/oder Neubau separat aufzunehmen und zu entsorgen. Eine regelrechte Altlastensanierung ist nicht angezeigt.

Gegen vorhandene und neu geplante Nutzungen bestehen keinerlei Bedenken. Über Nebenbestimmungen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren wird die gefahrlose Nutzung der Grundstücke sichergestellt.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet des 2. Weltkrieges.

7. Bergbau

Im Plangebiet ist oberflächennaher Bergbau umgegangen, dessen Einwirkungen in der Vergangenheit zu einer akuten Gefährdung der Standsicherheit der Gebäude führten. Nach Abschluss von erheblichen Sicherungsmaßnahmen sowohl unter den Gebäuden als

auch unter unbebauten Grundstücksflächen in 2006 ergeben sich für die künftige Nutzung des Plangebietes keine Einschränkungen mehr.

8. Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet wird durch das Stadtklima geprägt. Die heute unbebauten Grünflächen wirken als Klimaoase, indem sie durch Verschattung und Kaltluftproduktion die Überwärmung in thermisch-bioklimatisch belasteten Räumen abmildern. In der Karte der Planungshinweise der Klimaanalyse Stadt Essen ist der Planungsraum der Raumkategorie „Lastraum der dichten Stadtbebauung – Sanierungszone I“ zugeordnet. Planerisches Handeln ist hier insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Abmilderung thermisch-bioklimatischer und/oder immissionsklimatischer Belastungen zu sehen.

Das Plangebiet liegt in der mit Wirkung ab dem 01.01.2012 eingerichteten zusammenhängenden, großräumigen Umweltzone Ruhrgebiet, in der ein Fahrverbot für alle Fahrzeuge besteht, die nicht über eine in der Umweltzone zugelassene Umwelt- bzw. Feinstaubplakette verfügen bzw. nicht von dem Verkehrsverbot ausgenommen sind. Die das Verfahrensgebiet begrenzenden Straßen/-abschnitte sind bislang in Bezug auf Kfz-bedingte Luftschadstoffe unauffällig. In der Umgebung des Plangebietes befindet sich jedoch im Kreuzungsbereich Rubensstraße/Gemarkenstraße ein Belastungsschwerpunkt mit grenzwertüberschreitenden Belastungen durch Feinstaub (PM 10) und Stickstoffdioxid (NO₂).

9. Lärm

Die heutige Verkehrsstärke auf den das Plangebiet umgebenden Straßen führt rechnerisch zu folgender Lärmbelastung bei freier Schallausbreitung:

Entlang Rubensstraße und Holsterhauser Straße werden Immissionspegel von bis zu 70 dB(A) ermittelt, die mit zunehmendem Abstand von der Straße zurückgehen auf Werte zwischen 55 und 60 dB(A) tagsüber sowie 50 bis 55 dB(A) während der Nachtstunden.

Vergleicht man diese Pegelwerte mit den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, so erkennt man die erhebliche Überschreitung der für eine gemischte Nutzung (Mischgebiet) oder Freiraumnutzung anzustrebenden Höchstwerte auf einem überwiegenden Teil der Grundstücksflächen. Abgestuft nach der Schutzbedürftigkeit der jeweiligen Nutzung betragen diese Orientierungswerte tagsüber 60 dB(A), nachts 50 dB(A) für Mischgebiete, 55 dB(A) für Parkanlagen (sowohl tagsüber als auch während der Nacht).

Ferner sind bei der Planung einer lärmempfindlichen Nutzung die Emissionen des benachbarten Ballspielplatzes zu beachten. Zur Prüfung der Verträglichkeit dieser Nutzung mit den geplanten wie auch mit den bereits vorhandenen Wohnnutzungen wurde ebenfalls eine schalltechnische Berechnung durchgeführt. Innerhalb des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie ausnahmslos unterschritten.

VI. Städtebauliches Konzept

1. Variantenuntersuchung

Das Bebauungsplanverfahren wurde begonnen mit der Entwicklung von 4 sich wesentlich unterscheidenden Nutzungs- und Bebauungskonzepten. Nach Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde das Verfahren weitergeführt auf der Grundlage einer neuen Planvariante, die Elemente der Varianten 3 und 4 deutlich fortentwickelt.

Zur Dokumentation der Entscheidungsfindung werden die ursprünglich entwickelten Varianten in ihren wesentlichen Merkmalen beschrieben:

Variante 1 „Stadtgarten“

Die Aufgabe des Schulstandortes wird als Chance genutzt, im stark verdichteten Siedlungsraum von Holsterhausen einen Freiraum zu schaffen. Nach Beseitigung der aufstehenden Gebäude wird auf dem Grundstück ein öffentlicher Park mit einer Größe von ca. 1,7 ha angelegt, der den bestehenden Spiel- und Ballspielplatz an der Cranachstraße mit einbezieht. Der Baumbestand wird in seiner Gesamtheit erhalten.

Variante 2 „Stadtvillen im Park“

Eine punktförmige Baustruktur aus Einzelbaukörpern wird in einen Park gesetzt, deren Gruppierung sich aus der Verteilung des erhaltenen Baumbestands ergibt und eine allseitige Orientierung der Gebäude in den Park ermöglicht. Der Freiraum ist den privaten Baugrundstücken des Geschosswohnungsbaues zugeordnet. Die Durchlässigkeit für die Öffentlichkeit wird durch ein Wegerecht sichergestellt. Spiel- und Ballspielplatz werden erhalten.

Variante 3 „Randbebauung mit Grünzug“

Entlang Cranachstraße und Rubensstraße begrenzen zwei Gebäuderiegel den Straßenraum und flankieren einen in Nord-Süd-Richtung orientierten (öffentlichen) Freiraum im Innern des Blocks.

Der Riegel an der ruhigen Cranachstraße nimmt Wohnnutzungen auf. Die Lage an der stark befahrenen Rubensstraße legt eine lärmunempfindlichere Nutzung nahe, und die Nähe zum Universitätsklinikum schafft gute Standortbedingungen für hierauf bezogene Dienstleistungsbetriebe oder freie Berufe.

Variante 4 „Nutzungsmix in Blockstruktur“

Der geplante Gebäudekomplex ist sowohl baulich als auch hinsichtlich seiner Nutzungsarten zweigeteilt – in seinem südlichen Teilbereich, zur belebten und stark frequentierten Holsterhauser Straße orientiert, werden Flächen für Einzelhandel, Dienstleistungen und gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Im nördlichen, ruhigen Bereich ist Geschosswohnungsbau geplant. Die beiden Baukörper bilden einen immissionsgeschützten Innenhof.

Die vorhandenen Freiflächen nördlich der geplanten Bebauung werden Richtung Rubensstraße erweitert und bieten künftig eine öffentliche Durchwegung.

2. Entwurfsbeschreibung

Dem Bebauungsplan liegt folgendes städtebauliche Konzept zugrunde:

Das städtebauliche Konzept leitet sich aus der vorherrschenden Baustruktur im Umfeld ab und fügt sich in das Stadtgefüge ein. Die geschlossene Straßenrandbebauung hat sich mit zahlreichen Vorzügen über Jahrhunderte und über städtebauliche Entwicklungen und wechselnde Leitbilder hinweg bis heute bewährt: eine klare Trennung von öffentlichem und privatem Raum und damit einen hohen Gebrauchswert des privaten Freiraums, eine städtebaulich homogene Struktur mit gestalterischer Vielfalt und Nutzungsveränderbarkeit des einzelnen Gebäudes und gleichzeitig eine wirtschaftliche bauliche Nutzung des Grundstücks mit verträglicher Maßstäblichkeit. In der bestehenden Situation an zwei Hauptverkehrsstraßen bietet diese Struktur eine optimale Abschirmung des Verkehrslärms durch die Gebäude mit einem immissionsgeschützten Innenbereich. Gleichzeitig öffnet sich die Bebauung zur nördlich angrenzenden Grünanlage.

Die Verteilung der Nutzungen innerhalb des Baugebietes folgt insbesondere den Anforderungen an den Schutz vor Verkehrslärm. So ist die sensible Wohnnutzung vornehmlich im östlichen, dem Verkehrslärm weitgehend abgewandten Bereich sowie entlang der Rubensstraße lediglich in den Obergeschossen vorgesehen, während im „Kopfbau“ am Holsterhauser Platz ausschließlich Dienstleistungen, Ladenlokale und Büronutzungen zulässig sein werden. Ergänzend dazu wird im Erdgeschoss an der Rubensstraße eine (großflächige) Einzelhandelsnutzung ermöglicht.

Die notwendigen Stellplätze sind in einer überdachten und begrünten Stellplatzanlage oder in Tiefgaragen unterzubringen.

Nördlich des Baugebietes schließt sich in Höhe der benachbarten Kindertagesstätte eine öffentliche Grünfläche an, in die der Bestand des Spiel- und Ballspielplatzes integriert wird. Eine durchgängige öffentliche Fußwegeverbindung durch die Parkanlage gewährleistet eine Querverbindung zwischen Rubensstraße und Cranachstraße.

Der Spielplatz und Ballspielplatz sowie die im nördlichen Bereich des Plangebietes gelegene städtische Gemeinschaftsgrundschule sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Um eventuell erforderlich werdende zukünftige Erweiterungsbedarfe zu berücksichtigen, soll für das bestehende Schulgebäude in seinem südlichen Teilbereich die Geschossigkeit von I Vollgeschoss um ein weiteres auf künftig II Vollgeschosse erhöht werden.

Folgende Gesichtspunkte charakterisieren das städtebauliche Konzept:

- Städtebauliche Integration hinsichtlich Nutzung, Baustruktur, Erschließung,
- Stärkung des C-Zentrums Holsterhausen mit Flächen für Einzelhandel und Dienstleistungen,
- Stärkung des Wohnstandortes und Sicherung vorhandener Infrastruktur durch Wohnungsneubau,
- Flexibilität der Nutzungen innerhalb der Blockstruktur,
- Ausgleich der konkurrierenden Nutzungsansprüche: ca. 50% bauliche Nutzung (Wohnen und Dienstleistungen/Einzelhandel jew. ca. 50 %), ca. 30% öffentliche Grünfläche sowie ca. 20 % weitere unbebaute Flächen,
- Weitgehender Erhalt des entsprechend eingestufteten Baumbestands,
- Immissionschutz unter Berücksichtigung unterschiedlicher Schutzbedürftigkeit,
- Wirtschaftlichkeit sowohl für die öffentliche Hand als auch den künftigen Investor.

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Öffentliche Infrastruktur

Mit der Verlagerung des Berufskollegs Holsterhausen in den Bildungspark Essen sind zahlreiche Angebote und Leistungen entfallen, die die Schule im Rahmen ihres pädagogischen Konzeptes und in Kooperation mit verschiedenen sozialen Einrichtungen im Stadtteil Holsterhausen in der Vergangenheit erbracht hat. Diese sozialräumlichen Auswirkungen sind bereits in die Entscheidung über Erhalt oder Verlagerung des Schulstandortes einbezogen und zu Gunsten einer Verlagerung abgewogen worden.

So wird z.B. die Serviceleistung des hauswirtschaftlichen Betriebes – die Mittagsverpflegung für die Kinder der Kita an der Barthel-Bruyn-Straße und der Cranachschule – seit einiger Zeit von einer Tochtergesellschaft der städtischen Betriebsgastronomie RGE bzw. von einem privatwirtschaftlichen Catering-Service übernommen. Ebenso wurde das Angebot der TOT (Teil-offene Tür) – einer Freizeiteinrichtung für Kinder und Jugendliche – in die benachbarte städtische Gesamtschule verlagert. Der Ausbau der Offenen Ganztagschule an der Cranachschule wird darüber hinaus weitere Angebote schaffen.

Daneben bleiben erhalten der bestehende Spiel- sowie der Ballspielplatz, der um eine öffentliche Parkanlage erweitert und ergänzt wird. Diese kann eine größere Aufenthaltsqualität entwickeln als die vorhandene öffentliche Grünfläche im lärmbelasteten Kreuzungsbereich von Holsterhauser Straße und Rubensstraße.

Das Plangebiet ist betroffen durch eine Fernwärme-Hauptleitung der STEAG Fernwärme GmbH, die auf Höhe der Melanchthonstraße von Westen kommend das Grundstück in seinem südlichen Bereich kreuzt und sich parallel zur Cranachstraße Richtung Norden fortsetzt. Ungefähr auf Höhe der Barthel-Bruyn-Straße verlässt die Leitung das Plangebiet. Um eine Bebauung zu ermöglichen ist die Verlegung der Fernwärmeleitung zumindest im südöstlichen Teilbereich notwendig. Zur Sicherstellung der Fernwärmeversorgung sowie zur Sicherung der Leitungstrasse setzt der Bebauungsplan für die betroffenen Flächen ein Leitungsrecht zu Gunsten der Erschließungsträger fest.

3.2 Einzelhandel

Gemäß Masterplan Einzelhandel liegt das Grundstück innerhalb des C-Zentrums Holsterhausen. Laut Masterplan Einzelhandel weisen C-Zentren eine Versorgungsfunktion auf, die sich im Wesentlichen auf den jeweiligen Stadtbezirk erstreckt und somit das Bindeglied zwischen den höherrangigen A- und B-Zentren sowie den untergeordneten D- und E-Zentren bildet. Entwicklungsziel ist der Erhalt bzw. Ausbau der umfassenden Versorgungsfunktion, insbesondere des Angebotes an nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten. Im Masterplan Einzelhandel ist u.a. als grundsätzliches Ziel festgelegt, dass die Ansiedlung von großflächigem zentrenrelevanten Einzelhandel nur in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen/Zentren erfolgen soll. Dabei soll die Einzelhandelsentwicklung so gesteuert und an städtebaulichen Zielen ausgerichtet werden, dass die Zentren bzw. Stadtteile gestärkt und die Nahversorgung der Bevölkerung gesichert wird. Der Masterplan empfiehlt hier einen Schwellenwert von 2.500 m² Verkaufsfläche.

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht planungsrechtlich auch die Möglichkeit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb der Teile 2 und 3 des Mischgebietes jeweils im Erdgeschoss ohne ausdrückliche weitere Einschränkungen. Damit können sich hier alle Einzelhandelsbetriebe ansiedeln, die nicht gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ausdrück-

lich Kern- und Sondergebieten zugewiesen werden. Überschreitet die Geschossfläche eines Betriebes 1.200 m^2 , muss der Antragsteller im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darlegen, dass von dem Betrieb keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Rahmen einer gutachterlichen Standortuntersuchung wurde geprüft, welche Auswirkungen von den Einzelhandelsvorhaben, die der Machbarkeitsstudie zum Bebauungsplan zugrunde liegen, ausgehen. Dabei handelt es sich um einen Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.800 m^2 sowie ergänzend kleinere Ladeneinheiten in einer Größenordnung von insgesamt 700 m^2 Verkaufsfläche.

Die Standortuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass mehrere Argumente für das Planvorhaben sprechen. Die Realisierung – und die des Gesamtvorhabens – bietet die Möglichkeit, den westlichen Teilbereich des C-Zentrums Holsterhausen städtebaulich deutlich aufzuwerten, zumal gerade dieser Bereich innerhalb des Zentrums deutliche Defizite aufweist. Zudem würde das Planvorhaben auch zur deutlichen funktionalen Aufwertung des Teilbereichs beitragen, der derzeit ein sehr kleinstrukturiertes Angebot ohne wirklichen Frequenzbringer – auch im Bereich der Nahversorgung – aufweist. Weiterhin würde mit dem Planvorhaben ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb innerhalb des C-Zentrums Holsterhausen entstehen, wie er in vergleichbarer Größenordnung in anderen Zentren der Stadt Essen derzeit bereits existiert und dort in hohem Maße stadtteilbezogene Nahversorgungsfunktion übernimmt.

Gegen das Planvorhaben sind die innerhalb des C-Zentrums tendenziell zu erwartenden Auswirkungen anzuführen: Auf Grund seiner Dimensionierung trägt das Planvorhaben voraussichtlich zu einer gewissen Konzentration der Standorte von Lebensmittelbetrieben innerhalb des C-Zentrums Holsterhausen bei – wobei sich die fußläufige Nahversorgungssituation jedoch nicht signifikant ändern würde. Bei der beabsichtigten Größe von 1.800 m^2 sind auf Grund der bestehenden Angebotsstruktur innerhalb des Stadtteils Holsterhausen insgesamt Auswirkungen in erster Linie gegen den Bestand in der Gemarkenstraße zu erwarten. Eine Schwächung der Funktion der Gemarkenstraße als Haupteinkaufsstraße geht damit jedoch nicht automatisch einher, die Nahversorgungssituation ändert sich nicht nachteilig, nicht zentrenrelevante Warensortimente werden durch das Vorhaben gar nicht betroffen. Wesentliche Auswirkungen über das C-Zentrum Holsterhausen hinaus, z.B. gegen den Bestand im E-Zentrum Keplerstraße, sind bei dieser Dimensionierung nicht zu erwarten.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass deutlichen Auswirkungen gegen den Bestand durch das Planvorhaben in seiner beabsichtigten Dimensionierung eine erhebliche städtebauliche und funktionale Aufwertung eines Teilbereichs des C-Zentrums Holsterhausen gegenübersteht.

3.3 Städtebau

Der Standort des ehemaligen Berufskollegs Holsterhausen hat ein gutes Entwicklungspotenzial sowohl zur Stärkung der Wohnfunktion als auch des zentralen Versorgungsbereichs in Holsterhausen. Durch Planung zusätzlicher Wohnbauflächen kann das Wohnraumangebot in Holsterhausen, das sehr einseitig durch Bestände aus den 1950er und 1960er Jahren geprägt ist, mit zeitgemäßen Wohnungen ergänzt werden. Eine positive Wirkung zusätzlicher Wohnbevölkerung ist generell die Nachfrage nach – und damit Sicherung vorhandener – öffentlicher und privater Infrastruktur. Zusätzliche Gewerbeflächen können einerseits das Stadtteilzentrum in Holsterhausen stärken, andererseits auch eine Flächennachfrage des Universitätsklinikums und hierauf bezogener Dienstleistungen befriedigen. Die gewerblichen Nutzungen schließen Flächen für den Einzelhandel

ein, der in integrierter Lage und in zentrenverträglichem Umfang ebenfalls das Stadtteilzentrum stärken kann.

Während das Berufskolleg durch einen solitären Baukörper gebildet wurde, wird sich die geplante Bebauungsstruktur in das Siedlungsgefüge Holsterhausens einfügen. Die umgebende Straßenrandbebauung erhält eine Ergänzung, der Kreuzungsbereich der beiden Hauptverkehrsstraßen eine bauliche Markierung in angemessener Geschossigkeit. Gleichwohl kann die das Stadtbild heute prägende Baumkulisse entlang der Rubensstraße erhalten werden.

3.4 Verkehr

Die HAUPTerschließung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrt an der Rubensstraße, eine weitere, untergeordnete Zufahrt ist an der Cranachstraße, mit unmittelbarer Anbindung an die Holsterhauser Straße vorgesehen.

Für das Planvorhaben wurde die Erschließung sowie die Verkehrsabwicklung im Umfeld gutachterlich untersucht. Auf der Basis der geplanten Nutzungen wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen sowie die Verteilung der Verkehrsströme ermittelt. Mit diesen Daten wurden die betroffenen Knotenpunkte betrachtet und deren Leistungsfähigkeit berechnet. Demnach ist für den Kreuzungsbereich Holsterhauser Straße/Rubensstraße/Robert-Koch-Straße trotz des zwangsläufig eintretenden Belastungszuwachses auch künftig eine Verkehrsabwicklung mit meist guter oder befriedigender, mindestens jedoch ausreichender Qualität möglich.

Auch an den geplanten Zufahrten wird sowohl für den tangierenden Durchgangsverkehr als auch für die Ziel-/Quellverkehre des Plangebietes eine sehr gute Verkehrsqualität erreicht. Das Gutachten stellt fest, dass der von Norden kommende MIV auf der gemeinsam mit der Straßenbahn genutzten linken Fahrspur der Rubensstraße auf Höhe der Hausnummern 54 -58 als Linksabbieger die Zufahrt des Plangebietes konfliktfrei anfahren kann. Die nördlich vorhandene Haltestelle Rubensstraße gewährleistet dabei ein weitgehend störungsfreies Linksabbiegen, da sich durch den Haltestellen-Aufenthalt der Straßenbahn und den straßenverkehrsrechtlich vorgeschriebenen Verbleib der Kfz hinter der Bahn ein ausreichend großes Zeitfenster für den Abbiegevorgang voran fahrender Kfz ergibt. Das zügige Räumen der gemeinsamen Fahrspur soll bei Realisierung des Planvorhabens durch eine Erweiterung der LSA für Fußgänger an der Cranachscheule zu Gunsten der Linksabbieger (Rot für Gegenverkehr aus Richtung Süden, Anforderung durch heranfahrende Straßenbahn) unterstützt werden.

Insgesamt erweist sich das geplante Verkehrskonzept als voll funktionsfähig.

3.5 Umweltauswirkungen

Lärm

Aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung der das Plangebiet umgebenden Straßen ist für das Plangebiet eine erhebliche Lärmbelastung gegeben. Die höchsten Beurteilungspegel wurden für die Neubebauung sowohl an der Rubensstraße als auch an der Holsterhauser Straße mit bis zu 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A), in Teilbereichen 60 dB(A), während der Nacht ermittelt.

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 einem Mischgebiet zugeordneten Orientierungswerte werden demzufolge an den Baugebietsgrenzen entlang der Hols-

terhauser Straße, der Rubensstraße und im südlichen Bereich der Cranachstraße überschritten, im weiteren Verlauf der Cranachstraße dagegen eingehalten.

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Es sind daher möglichst ausreichende Schutzabstände einzuhalten. Die Baunutzungsverordnung ermöglicht durch die Zulässigkeit bestimmter Nutzungsarten innerhalb des Baugebietes und der baulichen Anlagen, auch innerhalb bestimmter Geschosse oder Ebenen, das Baugebiet sowohl horizontal als auch vertikal zu gliedern (§ 1 Abs. 4-7 BauNVO), um so eine städtebaulich sinnvolle, immissionsschutzrechtlich verträgliche Nutzungsverteilung innerhalb des Mischgebietes zumindest teilweise zu erreichen. Der Bebauungsplan schließt deshalb durch seine Festsetzungen Wohnnutzungen an der besonders lärmbelasteten Holsterhauser Straße aus und regelt weiterhin die Zulässigkeit von Wohnnutzungen lediglich in den lärmabgewandten Bereichen oder in den oberen Geschossen. Zudem wird durch die Festsetzung der Baugrenzen ein Zurückweichen des Baukörpers von der Rubensstraße gewährleistet.

Zum Schutz vor den vorhandenen, verkehrsbedingten Immissionen ist die Realisierung von Schallschutzmaßnahmen notwendig. Auf Grund des städtebaulichen Konzeptes, das in Ergänzung der Bestandsbebauung im Umfeld entlang der innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen eine geschlossenen Straßenrandbebauung vorsieht, der in dieser geplanten Bebauung zulässigen Nutzungen mit Kunden- und Passantenfrequentierung und dem damit einher gehenden Austausch zwischen baulicher Nutzung und öffentlichem Raum sowie auf Grund der dafür notwendigen Zuwegungen und Eingängen ist ein durchgängiger und damit erst effektiver aktiver Lärmschutz nicht umsetzbar. Zudem sind aktive Lärmschutzmaßnahmen für die oberen Geschosse nur bedingt wirksam.

Da aktiver Lärmschutz entlang der geplanten Blockrandbebauung ausscheidet, werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB Festsetzungen für passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden getroffen. Der Bemessung der baulichen und sonstigen Vorkehrungen liegen die Anforderungen der in der textlichen Festsetzung aufgeführten Tabelle (Innenraumpegel) zugrunde. Hierdurch wird tagsüber in den Wohnungen und den Arbeitsstätten eine ausreichende Qualität der Kommunikation und Erholung und auch der Konzentration sichergestellt. In Schlafräumen ist ein störungsfreies Schlafen möglich.

Im Innenbereich der geplanten Bebauung liegen deutlich niedrigere Pegel vor. Außenwohnbereiche können in diesen abgeschirmten und ruhigen Bereichen angeordnet werden.

Klimaschutz

Das städtebauliche Konzept wurde einerseits hinsichtlich der Lage und Bedeutung innerhalb des Stadtteils und der Umgebungsbebauung sowie andererseits mit Rücksicht auf die Standortfaktoren Verkehrslärm und Baumbestand entwickelt.

So kann durch die geplante geschlossene Straßenrandbebauung ein größtmöglicher Effekt in Bezug auf Lärmimmissionen erzielt werden. Damit ist eine optimale Baukörperstellung im Sinne der energetisch optimierten Stadtplanung zwar nur eingeschränkt möglich, die geschlossene Straßenrandbebauung bewirkt jedoch eine Minimierung von gegen Energieverlust zu dämmenden Außenfassaden.

Des Weiteren kann durch den städtebaulichen Grundriss eine Vielzahl der vorhandenen Bäume erhalten werden. Dies ist im Hinblick auf die ebenfalls notwendige Klimaanpas-

sung ein erheblicher positiver Beitrag für die kleinklimatische Situation – die starke Aufheizung von Baukörpern und versiegelten Flächen in den Sommermonaten wird abgemildert, durch Verdunstungseffekte wird eine weitere Abkühlung, Luftfeuchtigkeitsregulierung und Filterung von Staub und Schadstoffen erzielt.

Darüber hinaus werden bei der Neuerrichtung des geplanten Vorhabens mit der Energie-Einspar-Verordnung und dem Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz gesetzliche Mindeststandards eingehalten.

Versiegelung

Das Grundstück des Berufskollegs einschließlich der Flächen des Spiel- sowie Ballspielplatzes mit insgesamt 17.365 m² ist durch den heutigen Bestand zu 42 % bebaut und versiegelt. Das Schulgebäude des Berufskollegs nimmt darin eine Fläche von 3.600 m² (21 %) ein, die versiegelten Flächen 3.665 m².

Die Flächenbilanzierung für vorliegenden Bebauungsplan ergibt folgende Werte:

Das festgesetzte Mischgebiet MI erstreckt sich über eine Fläche von rd. 11.945 m². Unter Berücksichtigung der Sammelgarage einschließlich ihrer Zufahrt bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche mit der Grundflächenzahl GRZ 0,8 ist eine Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, in Höhe von max. 9.555 m² zulässig. Insgesamt entspricht dies rd. 55 % des Grundstückes (ehem. Berufskolleg zuzüglich Spiel- und Ballspielplatz).

Die Freiflächen der festgesetzten Grünanlage incl. Spiel- und Ballspielplatz betragen rd. 4.910 m². Hinzu kommt die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nördlich des geplanten Mischgebietes mit einer Größe von 510 m². Zuzüglich der nicht überbauten Flächen des Mischgebietes ergeben sich Freiflächen mit einer Größe von 7810 m², dies entspricht rd. 45 % des Grundstückes (ehem. Berufskolleg zuzüglich Spiel- und Ballspielplatz).

Der Bebauungsplan setzt jedoch für die notwendigen Stellplätze im Innenbereich eine intensiv begrünte Überdachung zwingend fest, so dass dieser Teilbereich bei der oben dargelegten Berechnung der zulässigen Grundfläche rechtlich zwar als überbaute Fläche behandelt werden muss, tatsächlich jedoch als intensiv begrünte Freifläche, die von den Anwohnern auch als solche genutzt werden kann, anzusehen ist. In jedem Fall ist hiermit eine erhebliche Kompensation der baulichen Ausnutzung gewährleistet, so dass das Verhältnis von Freiflächen und Bebauung ca. 60 : 40 beträgt.

Baumbestand

Der umfangreiche Baumbestand wurde nach den Kriterien Zustand, Stand- und Bruchssicherheit und seinen Entwicklungsmöglichkeiten untersucht und seine Erhaltenswürdigkeit bewertet. Dabei werden die Kategorien erhaltenswert-bedingt erhaltenswert – nicht erhaltenswert unterschieden.

Die erhaltenswerten Bäume werden durch die Planung zum größten Teil erhalten. Lediglich ein Baum im Zentrum des Plan- und damit Baugebietes sowie ein weiterer im Einmündungsbereich Cranachstraße/Holsterhauser Straße können nicht erhalten werden.

Die bedingt erhaltenswerten Bäume werden durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans teilweise erhalten. Ein Teil dieses Bestands liegt innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Entlang der Rubensstraße berücksichtigt der Bebauungsplan den Bestand durch einen ausreichenden Abstand der überbaubaren Grundstücksfläche von der Straßenverkehrsfläche. Der Bestand entlang der Holsterhauser Straße kann

dagegen nicht in vollem Umfang erhalten werden, da er sich in bis zu 20 m Tiefe auf dem Grundstück erstreckt. Die ca. 10 betroffenen, als bedingt erhaltenswert bewerteten Bäume werden zugunsten einer städtebaulich sinnvollen baulichen Fassung des Straßenraums überplant und können durch Neupflanzungen, z. B. innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche, ersetzt werden.

Der übrige überplante Baumbestand im Eckbereich Rubensstraße/Holsterhauser Straße wurde als nicht erhaltenswert bewertet, da er nur ohne Veränderung der Geländehöhen in der bestehenden unversiegelten Grünfläche erhalten werden könnte, aber nicht mit an die geplante Bebauung angepassten Geländehöhen eingepflastert werden könnte. Für diesen Bestand wie auch für den übrigen Baumbestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens die Baumschutzsatzung anzuwenden, d. h. für jeden geschützten und infolge der geplanten Bebauung beseitigten Baum ist möglichst im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ersatz zu pflanzen.

Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere die §§ 44 und 45 zu beachten. Zur Untersuchung potentieller Beeinträchtigungen wild lebender Tierarten wurde eine gutachterliche Artenschutzprüfung / Stufe 1 durchgeführt. Die für das Plangebiet im Fachinformationssystem des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) aufgeführten Arten werden durch das Planvorhaben entweder nicht oder nicht erheblich betroffen, wurden – ebenso wie Hinweise auf ein Vorkommen – nicht angetroffen oder verfügen am Standort nicht über die notwendigen Lebensbedingungen, so dass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.

Lediglich einzelne Zwergfledermäuse nutzten das Gebiet nach Einbruch der Dunkelheit zur Jagd, eine Quartiersnahme im leer stehenden Gebäudebestand konnte nach Gebäudebegehung ausgeschlossen werden. Damit besteht keine Gefährdung der lokalen Population, die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten. Spezielle Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Zusammenfassend ergeben sich keinerlei artenschutzrechtliche Verbotstatbestände.

VII. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO)

Auf Grund der zentralen Lage des Plangebietes im Stadtteil Holsterhausen, den der aktuelle Masterplan Einzelhandel 2011 als Nebenzentrum der Kategorie C klassifiziert, der im direkten Umfeld vorhandenen Nutzungen und der geplanten Nutzungen für das Grundstück des ehemaligen Berufskollegs wird für den südlichen, einer Neubebauung zur Verfügung stehenden Bereich Mischgebiet MI festgesetzt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Besonderheit des MI-Gebietes gegenüber allen anderen Baugebieten der BauNVO ist die Gleichrangigkeit der beiden Nutzungsarten Wohnen und der gewerblichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes. Die Zweckbestimmung des Gebietes verlangt, dass beide Nutzungen sowohl qualitativ gleichwertig nebeneinander als auch quantitativ erkennbar in dem MI-Gebiet vorhanden sein müssen.

Laut Masterplan Einzelhandel weisen C-Zentren eine Versorgungsfunktion auf, die sich im Wesentlichen auf den jeweiligen Stadtbezirk erstreckt und somit das Bindeglied zwischen den höherrangigen A- und B-Zentren sowie den untergeordneten D- und E-Zentren bildet. Entwicklungsziel ist der Erhalt bzw. Ausbau der umfassenden Versorgungsfunktion, insbesondere des Angebotes an nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten. Dabei sollte die Ansiedlung auch großflächiger Einzelhandelsbetriebe unter Beachtung stadtbezirksgerechter Dimensionierung ermöglicht werden. Der Masterplan Einzelhandel empfiehlt hier einen Schwellenwert von 2.500 m² Verkaufsfläche.

Um innerhalb des Baugebietes die einzelnen Nutzungen städtebaulich vertretbar zu steuern, werden die entsprechenden Vorschriften der BauNVO angewandt. Diese Art der Steuerung ist zulässig, solange es sich erkennbar um ein aus mehreren Teilgebieten, jedoch gemeinsames Mischgebiet handelt – und nicht um mehrere eigenständige Mischgebiete, denen ausschließlich jeweils eine Nutzungsart zugewiesen wird. Dies ist hier gegeben.

Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung

Um die Qualität des attraktiven, innerstädtischen Standortes wie auch des Stadtteilzentrums selbst für die Zukunft zu gewährleisten, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmte Nutzungen, die im Mischgebiet allgemein zulässig sind, ausgeschlossen. Dazu gehören u.a. Nutzungen, die erfahrungsgemäß negative Strukturveränderungen innerstädtischer Bereiche einleiten. Auf Grund der unmittelbaren Nähe von 2 Schulen, einer Kindertagesstätte und dem öffentlichen Spiel- sowie Bolzplatz ist hierzu ein besonderer Regelungsbedarf gegeben. Darüber hinaus sind zur Vermeidung zusätzlicher Verkehre und der damit verbundenen Immissionen die Nutzungsarten Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig. Der Bebauungsplan setzt daher fest:

„In dem Mischgebiet MI Teil 1-3 sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Wettbüros, Sexshops und -kinos, Peep-

und Stripteaseshows, Eroscenter und Dirnenunterkünfte nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).“

„In dem Mischgebiet MI_{Teil 1-3} sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO).“

Der Stadtteil Holsterhausen zeichnet sich traditionell durch eine gut funktionierende multifunktionale Struktur aus. So stellt der Stadtteil ein beliebtes Wohnquartier dar, in dem die Nachfrage nach modernem Wohnraum das vorhandene Angebot in der Regel übertrifft. Um einer eventuellen Fehlentwicklung zu begegnen und den bewährten Nutzungsmix zu stützen, soll wie o.a. auch im Plangebiet die Nutzungsart Wohnen planungsrechtlich ermöglicht werden. Auf Grund der verkehrsbedingten Schallimmissionen im Bereich des Verkehrsknotenpunktes Holsterhauser Straße/ Rubensstraße sind Wohnnutzungen lediglich in den durch Verkehrslärm weniger belasteten Teilbereichen und in den oberen Geschossen sinnvoll und damit zulässig.

Zudem bietet sich bei der geplanten Größe und Gebäudestruktur die Möglichkeit, lärm-sensible Nutzungen vor den zu erwartenden Immissionen stark frequentierter, publikumsintensiver Nutzungen zu schützen. Die Baunutzungsverordnung ermöglicht durch die Zulässigkeit bestimmter Nutzungsarten innerhalb des Baugebietes und der baulichen Anlagen, auch innerhalb bestimmter Geschosse oder Ebenen, das Baugebiet sowohl horizontal als auch vertikal zu gliedern (§ 1 Abs. 4-7 BauNVO) und somit eine städtebaulich sinnvolle, immissionsschutzrechtlich verträgliche Nutzungsverteilung innerhalb des Mischgebietes zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan setzt deshalb fest:

„In dem Mischgebiet MI_{Teil 1} sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 und 8 BauNVO).“

„In dem Mischgebiet MI_{Teil 3} sind Wohngebäude nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 und 8 BauNVO).“

„In dem Mischgebiet MI_{Teil 1} sind in den Obergeschossen ausschließlich Wohnungen zulässig (§ 1 Abs. 7 und 8 BauNVO).“

„In dem Mischgebiet MI_{Teil 2 und 3} sind Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss zulässig (§ 1 Abs. 7, 8 und 9 BauNVO).“

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan zielt auf die Entwicklung einer frei werdenden innerstädtischen Fläche entsprechend der bestehenden städtebaulichen Strukturen in seinem Umfeld. Neben der Art der Nutzung bestimmen vor allem die vorhandene Bebauungsdichte und Bauweise die Struktur des Gebietes.

Die mit dieser Zielsetzung verbundenen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen orientieren sich an den in § 17 BauNVO für Mischgebiete festgelegten Obergrenzen und werden deshalb mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entlang der Cranachstraße entsprechend der bisher vorhandenen Bestandsbebauung des ehem. Schulgebäudes mit IV Vollgeschossen festgesetzt. Eine Erhöhung der Geschossigkeit um ein Geschoss gegenüber der III-geschossigen Wohnbebauung wird als verträglich erachtet, da sich durch die Festsetzung keine Verschlechterung ergibt und wechselnde Geschosshöhen für die gewachsene Blockbauweise

als typisch zu charakterisieren ist. Darüber hinaus ist die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Für die Gebäuderiegel entlang der Hauptverkehrsstraßen wird auf Grund des breiten Straßenraumprofils und des größeren Abstands zur Umgebungsbebauung eine Geschossigkeit von V Vollgeschossen als städtebaulich angemessen angesehen. Mit der erhöhten Geschossigkeit wird zudem ein verbesserter Immissionsschutz für die innen liegenden Bereiche erreicht.

Der für eine (großflächige) Einzelhandelsnutzung besonders geeignete Teilbereich entlang der Rubensstraße, der eine größere Bautiefe erfordert als die durch Wohnnutzung geprägten Obergeschosse (s. Pkt. 1.3 überbaubare Grundstücksfläche), wird entsprechend mit I Vollgeschoss festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt.

Die im nördlichen Bereich des Verfahrensgebietes bestehende städtische Gemeinschaftsgrundschule (s. Pkt. 1.4 Flächen für den Gemeinbedarf) soll für ihren Fortbestand planungsrechtlich bestätigt werden. Dabei sollen in geringem Umfang eventuell erforderlich werdende zukünftige Erweiterungsbedarfe berücksichtigt werden. Auf Grund der Veränderungen in Gesellschaft, Gemeinwesen und letztendlich des Angebotes der öffentlichen Infrastruktur sind beispielsweise weitere Zusammenlegungen von Schulstandorten nicht ausgeschlossen, so dass für die verbleibende Schule gewisse Umbau- und Ausbaumaßnahmen notwendig werden können.

Um diese Entwicklungspotenziale anbieten zu können wird für die bestehende Schule in ihrem südlichen Teilbereich die Geschossigkeit von I Vollgeschoss um ein weiteres auf künftig II Vollgeschosse erhöht. Die Geschossigkeit des straßenseitigen, nördlichen Baukörpers wird entsprechend des Bestandes mit III Geschossen planungsrechtlich bestätigt. Zusätzliche Flächen werden durch diese Festsetzungen nicht beansprucht/versiegelt, die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ mit 0,4 bleibt unverändert. Lediglich die Geschossflächenzahl GFZ wird angepasst und künftig mit 1,0 (bisher 0,8) festgesetzt, um eine Ausnutzung der erhöhten Geschossigkeit überhaupt zu ermöglichen. Die bauliche Nutzung fügt sich damit auch weiterhin in das direkte Umfeld ein, negative Auswirkungen auf die Umwelt sind damit ausgeschlossen.

Die Beschränkung der zusätzlichen Geschosses auf den südlichen, der Straße abgewandten Bauteil der bestehenden Schule gewährleistet zudem, dass für die vorhandene Wohnbebauung keinerlei Beeinträchtigungen, z.B. durch Verschattung, entstehen können. Die Erhöhung der Geschossigkeit nimmt damit bewusst Rücksicht auf die nördlich anschließende (Wohn-) Bebauung, die östlich der Cranachstraße vorhandene Bebauung ist von der Festsetzung ebenfalls nicht betroffen.

1.2.1 Anrechnung von Stellplätzen und Garagen

Zur Förderung einer aus städtebaulichen Gründen wünschenswerten Unterbringung von Stellplätzen unterhalb der Geländeoberfläche setzt der Bebauungsplan gem. § 21a Abs. 5 BauNVO den sog. „Tiefgaragenbonus“ fest.

„In dem Mischgebiet MI₁₋₃ 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.“

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die bestehende Bebauungsstruktur im Umfeld ist gekennzeichnet durch eine mehrgeschossige Blockrandbebauung. Zur Sicherung dieser Struktur setzt der Bebauungsplan überbaubare Grundstücksflächen in einer Tiefe von zumeist 15,00 m von der vorderen Baugrenze fest.

Darüber hinaus soll mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zur Erhaltung bzw. zum Ausbau der umfassenden Versorgungsfunktion des C-Zentrums Holsterhausen die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters ermöglicht werden. Dazu setzt der Bebauungsplan in dem der stark frequentierten Rubensstraße zugeordneten Mischgebiet MI_{Teil 2} eine entsprechend tiefe, für diesen Teilbereich eingeschossige überbaubare Grundstücksfläche fest.

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine besondere Ausbildung der Bebauung vorgesehen. Hier ist einerseits eine Platzfläche, bedingt v.a. durch im Grundstück verlaufende Versorgungsleitungen, angedacht sowie andererseits die architektonische Betonung des Kopfbauers, beispielsweise durch Überschneidung der flankierenden Gebäuderiegel. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich deshalb überbaubare Grundstücksflächen in einer Tiefe von 35,00 m von der vorderen Baugrenze fest.

Die im nördlichen Bereich des Verfahrensgebietes ansässige städtische Gemeinschaftsgrundschule (s. Pkt. 1.4 Flächen für den Gemeinbedarf) wird in ihrem derzeitigen Ausbauzustand planungsrechtlich gesichert, der Bebauungsplan setzt deshalb entsprechend des vorhandenen Gebäudebestands überbaubare Grundstücksflächen fest.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Öffnung der Straßenrandbebauung in Richtung nördlich direkt anschließender Grünfläche vor. Die attraktive Lagegunst, im direkt benachbarten Wohnumfeld über eine öffentliche Parkanlage zu verfügen, soll entsprechend gewürdigt und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes auch gesichert werden.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Für das Mischgebiet MI_{Teil 1}, in dem vornehmlich Wohnnutzungen ermöglicht werden, trifft der Bebauungsplan keine Regelungen zur Steuerung der Unterbringung der Stellplätze und Garagen.

In dem Mischgebiet MI_{Teil 2} sind Stellplätze und Garagen ausschließlich unterhalb der Geländeoberfläche oder in Form einer eingeschossigen geschlossenen Sammelgarage (Garage zur Aufnahme mehrerer Einstellplätze) zulässig. Die räumliche Ausdehnung der Tiefgarage bzw. der Sammelgarage wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen und die Fläche für Stellplätze und Garagen definiert. Die Größe dieser Flächen berücksichtigt auch die mögliche Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben und den dadurch bedingten höheren Stellplatzbedarf.

Durch die Art der Unterbringung der Stellplätze und Garagen werden störende bzw. unverträgliche Auswirkungen auf die ebenfalls geplanten sensiblen Nutzungen (insbesondere Wohnnutzungen) vermieden.

Für die Zu- und Ausfahrt werden konkrete Bereiche in der Rubens- sowie der Cranachstraße vorgesehen. Die Lage dieser Bereiche ermöglicht einerseits eine verkehrstechnisch konfliktfreie Anbindung der Stellplätze und Garagen an das öffentliche Straßennetz, andererseits werden negative Auswirkungen insbesondere auf die benachbarte Wohnnutzung weitestgehend vermieden.

In dem Mischgebiet MI_{Teil 3} sind Stellplätze und Garagen auf Grund der eingeschränkten Flächengröße und v.a. der besonderen städtebaulichen Wirkung des geplanten Kopfbau- es lediglich unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

1.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Die im nördlichen Bereich des Verfahrensgebietes ansässige städtische Gemeinschafts- grundschule wird im Durchführungsplan Nr. 184 vom 25.10.1961 mit ihrer Zweckbe- stimmung zwar als „Ev. Volksschule“ festgesetzt, durch überbaubare Grundstücksflächen jedoch lediglich in ihrem 1961 vorhandenem Gebäudebestand zu einem Teil bestimmt. In den folgenden Jahren entstandene bauliche Erweiterungen wurden offensichtlich durch Befreiungen von den Festsetzungen des Durchführungsplanes – hier Außengelände – ermöglicht.

Um die vorhandene Schule mit ihrem gesamten Gebäudebestand planungsrechtlich zu sichern, setzt der vorliegende Bebauungsplan das Schulgrundstück als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule fest.

1.6 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz mit der Anbin- dung an die Holsterhauser Straße, die Rubensstraße und (untergeordnet) die Cranach- straße gesichert. Der Querschnitt der Straßen entspricht den Festsetzungen des Durch- führungsplanes Nr. 184. Der Bebauungsplan bestätigt deshalb die Festsetzungen und setzt die vorhandenen Straßenverkehrsflächen entsprechend als öffentliche Straßenver- kehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB fest.

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Plangebiet ist betroffen durch eine Fernwärme-Hauptleitung der STEAG Fernwärme GmbH, die auf Höhe der Melanchthonstraße von Westen kommend das Grundstück in seinem südlichen Bereich kreuzt und sich parallel zur Cranachstraße Richtung Norden fortsetzt. Ungefähr auf Höhe der Barthel-Bruyn-Straße verlässt die Leitung das Plange- biet.

Um eine Bebauung zu ermöglichen, ist die Verlegung der Fernwärmeleitung zumindest im südöstlichen Teilbereich notwendig. Zur Sicherstellung der Fernwärmeversorgung so- wie zur Sicherung der Leitungstrasse setzt der Bebauungsplan für die betroffenen Flä- chen ein Leitungsrecht zu Gunsten der Erschließungsträger fest.

1.8 Natur und Landschaft

Wesentlicher Bestandteil der Neuplanung ist die Umstrukturierung eines Teils der Au- Benanlagen des Berufskollegs mit seinem Vegetationsbestand zu einer öffentlichen Grünanlage in Verbindung mit den bereits vorhandenen Spiel- und Ballspielplatzflächen. Die Grünanlage stellt somit attraktives Wohnumfeld sowie wohnungsnaher Aufenthalts- fläche einerseits für die neuen Wohnnutzungen des neuen Quartiers, aber auch für die im direkten Umfeld vorhandenen traditionellen Wohnquartiere dar. Dementsprechend wird diese Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage festgesetzt. Die bereits vorhandenen Spiel- und Ball- spielplatzflächen setzt der Bebauungsplan ebenfalls als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz Typ B sowie Ballspielplatz fest.

Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25 a und/oder b BauGB): Südlich der geplanten Grünanlage soll zur weiteren Aufwertung sowohl des Wohnumfeldes als auch der stadtklimatischen Situation ein nicht überbaubarer Teilbereich des Baugrundstückes als zusätzliche Pflanzfläche genutzt werden. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich deshalb Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB fest.

Eine solche Pflanzfläche hat darüber hinaus die Aufgabe, die geplante Sammelgarage bzw. den Innenbereich der Bebauung zur Grünfläche hin abzuschirmen. Insofern ist eine dichte Bepflanzung erforderlich. Auf diese Weise bildet die Grünkulisse einen Sichtschutz.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB fest:

„In dem Mischgebiet MI_{Teil 2} sind die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sowie das Dach der Sammelgarage intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsstragschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.“

„In dem Mischgebiet MI_{Teil 1-3} sind Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm.“

In dem Mischgebiet MI_{Teil 2} sind die Flachdächer von eingeschossigen baulichen Anlagen intensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm.“

Von den Festsetzungen zur Flachdachbegrünung ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für erforderliche haustechnische Einrichtungen genutzt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.“

Diese Art der Begrünung hat v.a. die Aufgabe, die bauliche Ausnutzung des Baugebietes zu kompensieren und mit Grünstrukturen anzureichern und zu beleben. Auf diese Weise soll der Innenbereich des Baugebietes attraktiv gestaltet und für die künftigen Bewohner tatsächlich als Freifläche nutzbar werden. Darüber hinaus soll die Aufheizung des Baugebietes durch Sonneneinstrahlung abgemildert und Regenwasser gespeichert werden, so dass es verzögert abfließt. Eine Überdeckung von mindestens 35 cm ermöglicht auch die Pflanzung von Sträuchern und Gehölzen.

Des Weiteren wurde der umfangreiche Baumbestand nach den Kriterien Zustand, Stand- und Bruchunsicherheit und seinen Entwicklungsmöglichkeiten untersucht, seine Erhaltungswürdigkeit wurde bewertet. Dabei werden die Kategorien erhaltenswert-bedingt erhaltenswert – nicht erhaltenswert unterschieden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der erhaltenswerten und der bedingt erhaltenswerten Bäume werden diese Bäume – sofern es die Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß des städtebaulichen Konzeptes zur künftigen Nutzung des Grundstückes zulassen – auf den privaten Flächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB als zu erhaltende Bäume festgesetzt. Im Übrigen ist im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens die Baumschutzsatzung anzuwenden. Somit ist gewährleistet, dass für jeden geschützten und infolge der geplanten Bebauung beseitigten Baum möglichst im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Ersatzpflanzung vorzunehmen ist.

1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung der das Plangebiet umgebenden Straßen ist für das Plangebiet eine erhebliche Lärmbelastung gegeben. Die höchsten Beurteilungspegel wurden für die Neubebauung sowohl an der Rubensstraße als auch an der Holsterhauser Straße mit bis zu 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A), in Teilbereichen 60 dB(A), während der Nacht ermittelt.

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 einem Mischgebiet zugeordneten Orientierungswerte werden demzufolge an den Baugebietsgrenzen entlang der Holsterhauser Straße, der Rubensstraße und im südlichen Bereich der Cranachstraße überschritten, im weiteren Verlauf der Cranachstraße dagegen eingehalten.

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Es sind daher möglichst ausreichende Schutzabstände einzuhalten. Die Baunutzungsverordnung ermöglicht durch die Zulässigkeit bestimmter Nutzungsarten innerhalb des Baugebietes und der baulichen Anlagen, auch innerhalb bestimmter Geschosse oder Ebenen, das Baugebiet sowohl horizontal als auch vertikal zu gliedern (§ 1 Abs. 4–7 BauNVO), um so eine städtebaulich sinnvolle, immissionschutzrechtlich verträgliche Nutzungsverteilung innerhalb des Mischgebietes zumindest teilweise zu erreichen. Der Bebauungsplan schließt deshalb durch seine Festsetzungen Wohnnutzungen an der besonders lärmbelasteten Holsterhauser Straße aus und regelt weiterhin die Zulässigkeit von Wohnnutzungen lediglich in den weniger belasteten Bereichen oder in den oberen Geschossen. Zudem wird durch die Festsetzung der Baugrenzen ein Zurückweichen des Baukörpers von der Rubensstraße gewährleistet.

Zum Schutz vor den vorhandenen, verkehrsbedingten Immissionen ist die Realisierung von Schallschutzmaßnahmen notwendig. Auf Grund des städtebaulichen Konzeptes, das in Ergänzung der Bestandsbebauung im Umfeld entlang der innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen eine geschlossene Straßenrandbebauung vorsieht, der in dieser geplanten Bebauung zulässigen Nutzungen mit Kunden- und Passantenfrequentierung und dem damit einher gehenden Austausch zwischen baulicher Nutzung und öffentlichem Raum sowie auf Grund der dafür notwendigen Zuwegungen und Eingängen ist ein durchgängiger und damit erst effektiver Lärmschutz nicht umsetzbar. Zudem sind aktive Lärmschutzmaßnahmen für die oberen Geschosse nur bedingt wirksam.

Da aktiver Lärmschutz entlang der geplanten Blockrandbebauung ausscheidet, werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB Festsetzungen für passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden getroffen. Der Bemessung der baulichen und sonstigen Vorkehrungen liegen die Anforderungen der in der textlichen Festsetzung aufgeführten Tabelle (Innenraumpegel) zugrunde. Hierdurch wird tagsüber in den Wohnungen und den Arbeitsstätten eine ausreichende Qualität der Kommunikation und Erholung und auch der Konzentration sichergestellt. In Schlafräumen ist ein störungsfreies Schlafen möglich.

Im Innenbereich der geplanten Bebauung liegen deutlich niedrigere Pegel vor. Außenwohnbereiche können in diesen abgeschirmten und ruhigen Bereichen angeordnet werden.

Der Bebauungsplan setzt deshalb fest:

„In dem Mischgebiet MI_{Teil 1-3} sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der Holsterhauser Straße und der Rubensstraße sowie des Schienenverkehrs der Stadtbahnlinie U 17 und der Straßenbahnlinie 106 für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen Vorkehrungen müssen sicher stellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“) führt:

<i>Raumart</i>	<i>Mittelungspegel</i>
1. <i>Schlafräume nachts</i>	
1.1. <i>in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten</i>	30 dB(A)
1.2. <i>in allen übrigen Gebieten</i>	35 dB(A)
2. <i>Wohnräume tagsüber</i>	
2.1. <i>in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus- und Kurgebieten</i>	35 dB(A)
2.2. <i>in allen übrigen Gebieten</i>	40 dB(A)
3. <i>Kommunikations- und Arbeitsräume, tagsüber</i>	
3.1. <i>Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen</i>	40 dB(A)
3.2. <i>Büros für mehrere Personen</i>	45 dB(A)
3.3. <i>Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden</i>	50 dB(A)

Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.

Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.“

2. Hinweise

2.1. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI-Richtlinie 2719 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. Gutachten

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

- Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Vollsortimenters/Supermarktes, Dr. Donato Acocella/Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach/Dortmund, 09.05.2011
- Artenschutzprüfung Stufe 1, Hamann & Schulte, 23.09.2011
- Aktualisierte Verkehrsuntersuchung, Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Februar 2012
- Schalltechnische Untersuchung, TÜV Nord Systems GmbH & Co.KG, März 2012
- Schalltechnische Untersuchung zum Bolzplatz, Stadt Essen, Jan. 2008
- Vorgutachten über die Baugrundverhältnisse im Bereich der geplanten Frauenberufsschule, Ing.-Büro Dr. Müller, Krefeld, Juni 1955
- Gutachtlicher Bericht zum Baugrund, Bildungsanstalt für Frauenberufe/Neubau einer Turnhalle, Stadt Essen/Geologie, November 1978
- Gutachtlicher Bericht zum Baugrund, Bildungsanstalt für Frauenberufe/Schul-erweiterung, Stadt Essen/Geologie, Juni 1981
- Kurzgutachten zur Bodenuntersuchung, Spielplatzplanung Cranachstraße, Ing.-Büro agus, Bochum, März 1999
- Baugrund- und Bodenuntersuchung, Berufskolleg Holsterhausen/Neubau Sporthalle, Stadt Essen/Umweltamt, Mai 2002
- Gründungsgutachten, Berufskolleg Holsterhausen/Neubau und Teilsanierung, Stadt Essen/Umweltamt, 19.07.2005 sowie 27.09.2005
- Abschlussbericht zu Aufschluss-, Verfüll- und Einpressarbeiten, Ingenieurgesellschaft für Bodenmanagement und Geotechnik mbH, 07.09.2006
- Gutachterlicher Bericht über die Untersuchung und Bewertung von Teilflächen nördlich des ehem. Berufskollegs, Stadt Essen/Fachbereich 59-4, 09.01.2012

2.3. Baumschutz

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)

Der Bebauungsplan wurde gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Da hier die Eingriffsregelung nach BNatSchG nicht angewandt wird, ist die Baumschutzsatzung in jedem Fall anzuwenden.

2.4. Spielplätze

Für Spielflächen, die bei Errichtung von Wohngebäuden bereitzustellen sind, gilt die „Satzung der Stadt Essen über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielflächen für Kleinkinder vom 30. September 1997 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 41 vom 10.10.1997), zuletzt geändert am 26.10.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 44 vom 02.11.2001, S. 380)“.

2.5. Spielplatzerlass

Für den öffentlichen Spielplatz/Spielbereich Typ B gilt der Runderlass des Innenministers NRW vom 31.07.1974 (MBI. NW 1974; S.1072) und vom 29.03.1978 (MBI. NW 1978; S. 649) in der derzeit gültigen Fassung.

2.6. Altlastenverdachtsflächen/Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Altlastverdachtsfläche Nr. 09/3.13 „Ehem. Ziegelei Holsterhausen“. Im Rahmen nachfolgender Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch, -auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen. Insbesondere sämtliche Erdbewegungen sind von einem Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren, die Untere Bodenschutzbehörde beim Umweltamt der Stadt Essen ist zu beteiligen.

2.7. Kampfmittel

Das Planungsgebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Bevor Arbeiten mit erheblichen Erdingriffen (>0,80 m) durchgeführt werden, ist beim Ordnungsamt der Stadt Essen unter Bezug auf das AZ 32-2-1-80-30/1998 eine Kampfmittelüberprüfung zu beantragen.

2.8. Bodendenkmäler

Mit Umsetzung der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde / -denkmäler entdeckt werden. Diese sind gem. der §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW unverzüglich der Stadt Essen (Institut für Denkmalschutz und Denkmalpflege) anzuzeigen.

VIII. Städtebauliche Kenndaten

	Flächengröße in m²
Verfahrensgebiet	35.042
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	12.620
Mischgebiet	11.944
davon überbaubare Grundstücksfläche	5.973
Fläche für Gemeinbedarf/Schule	5.060
davon überbaubare Grundstücksfläche	2.048
Öffentliche Grünfläche (gesamt)	4.908
davon:	
• Parkanlage	2.192
• Spielplatz Typ B	1.776
• Ballspielplatz	940
Fläche für Anpflanzungen/Bepflanzungen	510

Tab. 1 Städtebauliche Kenndaten

IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Der Standort des ehemaligen Berufskollegs Holsterhausen ist in städtebaulicher und infrastruktureller Hinsicht durch eine hohe Lagegunst charakterisiert. Die integrierte Lage des Plangebietes innerhalb des gewachsenen Stadtteiles, die sehr gute Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz, die ortsnahe Verfügbarkeit von Ver- und Entsorgungssystemen sowie das überdurchschnittlich gute Angebot an sozialen und kulturellen Infrastruktur- und Nahversorgungseinrichtungen im nahen Umfeld legen es nahe, die Fläche zur Stützung des Nebenzentrums sowohl zu einem gewerblich genutzten Standort als auch zu einem Wohnstandort zu entwickeln. Darüber hinaus ist die Wiedernutzung von Brachflächen in Innenbereichen unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten zu begrüßen, da die Inanspruchnahme von Freiflächen in Außenbereichen dadurch vermindert wird.

Zu diesen Standortqualitäten kommt hinzu, dass gerade in Holsterhausen, dessen Gebäudebestand überwiegend durch Geschosswohnungsbau aus den 1950er-Jahren geprägt ist, ein großer Bedarf an modernen Wohnungen besteht. Die Flächenverfügbarkeit für die Entwicklung von Wohnbebauung ist in diesem Stadtteil sehr begrenzt.

Nicht zuletzt bietet das Plangebiet die Chance, eine den Zielen des kommunalen Klimaschutzes entsprechende Stadtentwicklung umzusetzen. Das Plangebiet bietet die Möglichkeit, die künftige Bebauung an die unter dem Grundstück verlaufende Fernwärmeversorgung, welches das Plangebiet mit Wärme dezentral und klimafreundlich versorgen kann, anzuschließen.

Das Erfordernis und die Entwicklungsziele des Bebauungsplanes entsprechen den maßgeblichen Grundsätzen der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB. In die notwendige sach- und fachgerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange sind diese Ziele und Belange aufgrund der weitreichenden Effekte auch für die Gesamtstadt entsprechend gewichtet worden. Nachstehende Aspekte und Abwägungsinhalte liegen der Planung zugrunde:

Der Nutzungsänderung für eine zukünftige Mischnutzung auf dem Grundstück der aufgegebenen Schuleinrichtung wird gegenüber einer anderweitigen Planungsalternative der Vorrang gegeben, da mit der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines eingebundenen, klimafreundlichen und gut erschlossenen gemischt genutzten Gebietes innerhalb des Stadtgefüges geschaffen werden.

Die Belange von Natur und Landschaft sowie die Belange an eine geordnete Siedlungsentwicklung mit dem Ziel, zur weiteren Stabilisierung der Versorgungszentren einerseits sowie der Bedürfnisse der Bevölkerung andererseits beizutragen, wurden in diesem Zusammenhang sorgfältig abgewogen und liegen der Planung für eine gemischte Nutzung zu Grunde. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes MI erfolgt eine Gebietsfestlegung, die überwiegend den benachbarten Nutzungen entspricht und von daher eine Integration in den Bestand gewährleistet. Mit der Einbindung in die gewachsene Ortslage können zudem günstige Anbindungsmöglichkeiten an die Erschließung und Infrastruktur des Stadtteils genutzt werden.

Ein erheblicher Aspekt im Rahmen der Bauleitplanung bestand in der planerischen Auseinandersetzung mit den Lärmeinwirkungen aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes auf die geplante (Misch-) Nutzung (Schienenverkehrslärm, Straßenverkehrslärm). Diese Lärmbeeinträchtigungen wurden gutachterlich untersucht und bewertet. Das Gutachten hatte zum Ergebnis, dass die Beurteilungspegel überwiegend die Orientierungswerte der einschlägigen DIN 18005 überschreiten, so dass passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden müssen. Die entsprechenden Schutzmaßnahmen sind in

den Bebauungsplan als Festsetzungen eingeflossen. Mit der Umsetzung der Schutzmaßnahmen liegen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vor. Mit dem Konfliktpotenzial Lärm konnte im Rahmen des Bebauungsplanes umgegangen werden. Die Lagegunst des Standortes, die Erfordernisse, die Entwicklungsziele, die stadtteilbezogenen positiven Effekte des Bebauungsplanes sprachen dafür, die Fläche trotz der hohen Lärmbelastungen, mit denen wie dargelegt umgegangen werden konnte, städtebaulich zu entwickeln.

Mit der Planung der unterschiedlichen Nutzungen sind Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz verbunden. Die hierzu erstellte Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das bestehende Verkehrsnetz ausreichend dimensioniert und in der Lage ist, die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen.

Darüber hinaus ermöglicht der vorliegende Bebauungsplan planungsrechtlich auch die Möglichkeit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb der Teile 2 und 3 des Mischgebietes. Im Rahmen einer gutachterlichen Standortuntersuchung wurde geprüft, welche Auswirkungen von den Einzelhandelsvorhaben, die der Machbarkeitsstudie zum Bebauungsplan zugrunde liegen, ausgehen. Dabei handelt es sich um einen Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.800 m² sowie ergänzend kleinere Ladeneinheiten in einer Größenordnung von insgesamt 700 m² Verkaufsfläche.

Die Standortuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass mehrere Argumente für das Planvorhaben sprechen. Die Realisierung – und die des Gesamtvorhabens – bietet die Möglichkeit, den westlichen Teilbereich des C-Zentrums Holsterhausen städtebaulich deutlich aufzuwerten, zumal gerade dieser Bereich innerhalb des Zentrums deutliche Defizite aufweist. Zudem würde das Planvorhaben auch zur deutlichen funktionalen Aufwertung des Teilbereichs beitragen, der derzeit ein sehr kleinstrukturiertes Angebot ohne wirklichen Frequenzbringer – auch im Bereich der Nahversorgung – aufweist. Weiterhin würde mit dem Planvorhaben ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb innerhalb des C-Zentrums Holsterhausen entstehen, wie er in vergleichbarer Größenordnung in anderen Zentren der Stadt Essen derzeit bereits existiert und dort in hohem Maße stadtteilbezogene Nahversorgungsfunktion übernimmt.

Gegen das Planvorhaben sind die innerhalb des C-Zentrums tendenziell zu erwartenden Auswirkungen anzuführen: Auf Grund seiner Dimensionierung trägt das Planvorhaben voraussichtlich zu einer gewissen Konzentration der Standorte von Lebensmittelbetrieben innerhalb des C-Zentrums Holsterhausen bei – wobei sich die fußläufige Nahversorgungssituation jedoch nicht signifikant ändern würde. Bei der beabsichtigten Größe von 1.800 m² sind auf Grund der bestehenden Angebotsstruktur innerhalb des Stadtteils Holsterhausen insgesamt Auswirkungen in erster Linie gegen den Bestand in der Gemarkenstraße zu erwarten. Eine Schwächung der Funktion der Gemarkenstraße als Haupteinkaufsstraße geht damit jedoch nicht automatisch einher, die Nahversorgungssituation ändert sich nicht nachteilig, nicht zentrenrelevante Warensortimente werden durch das Vorhaben gar nicht betroffen. Wesentliche Auswirkungen über das C-Zentrum Holsterhausen hinaus, z.B. gegen den Bestand im E-Zentrum Keplerstraße, sind bei dieser Dimensionierung nicht zu erwarten.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass deutlichen Auswirkungen gegen den Bestand durch das Planvorhaben in seiner beabsichtigten Dimensionierung eine erhebliche städtebauliche und funktionale Aufwertung eines Teilbereichs des C-Zentrums Holsterhausen gegenübersteht.

X. Bodenordnung

Zur Realisierung des geplanten Mischgebietes ist eine Veräußerung des städtischen Grundstückes vorgesehen.

Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

XI. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP)

Der Zweck des Entwicklungsgebotes besteht darin, die sich aus den Darstellungen des RFNP ergebende beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde entsprechend ihrer Grundsätze auf der nächsten Planungsebene, der verbindlichen Bauleitplanung, zu konkretisieren und mittels rechtsverbindlicher Festsetzungen im Bebauungsplan umzusetzen.

Mit dem Begriff des Entwickelns ist danach eine begrenzte Freiheit in der Ausgestaltung verbunden. Der Bebauungsplan kann also in gewissen Grenzen von den Darstellungen des RFNP über die Art der baulichen Nutzung wie auch von deren räumlichen Abgrenzungen abweichen. Abweichungen müssen sich aus dem quantitativen und qualitativen Umfang rechtfertigen, der Bebauungsplan darf der Grundkonzeption des RFNP für den engeren Bereich nicht widersprechen.

Der RFNP stellt für den südlichen Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes „Gemischte Baufläche“, für den nördlich anschließenden Teilbereich „Wohnbaufläche“ dar.

Der Bebauungsplan entspricht insofern in einem Teilbereich nicht vollkommen der konkreten Darstellung des RFNP. Allerdings ist beim RFNP sowohl die nicht vorhandene Parzellenschärfe als auch die Flächengröße der Abweichung, die unterhalb der Darstellungsgrenze liegt, zu beachten. Ferner definiert der Masterplan Einzelhandel als sonstige städtebauliche Planung, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, den Gesamtbereich des Verfahrensgebietes als Versorgungszentrum der Kategorie C, so dass die Entwicklung des gesamten Baugrundstückes zum Mischgebiet nur konsequent ist. Darüber hinaus ist in einem Mischgebiet auch die Wohnnutzung als gleichberechtigte Hauptnutzung allgemein zulässig.

Damit weicht der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen sowohl quantitativ als auch qualitativ lediglich geringfügig von den Darstellungen des RFNP ab, ohne seine Grundzüge zu berühren.

Der Bebauungsplan ist daher aus dem RFNP entwickelt.

XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 4/08 „Holsterhauser Straße/Rubensstraße (ehem. Berufskolleg Holsterhausen)“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben.

Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des Durchführungsplanes

- Nr. 184 „Gemarkenstr., Cranachstr., Holsterhauser Str., Rubensstr.“

soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4/08 „Holsterhauser Straße/Rubensstraße (ehem. Berufskolleg Holsterhausen)“ betreffen.

XIII. Kosten und Finanzierung

Die nach Einheitssätzen kalkulierten Herstellungskosten der öffentlichen Grünfläche betragen rd. 88.000,- €.

Gemäß Kalkulation vom 26.05.2009 belaufen sich die Gesamtabbruchkosten ohne Bedarfspositionen auf 3.023.195,- € (brutto), mit Bedarfspositionen auf 4.027.555,- € (brutto). Diesen Kosten steht der Verkaufserlös gegenüber.

Bei Herstellung der öffentlichen Grünanlage kann mit Erschließungsbeitragseinnahmen in Höhe von rd. 19.000,- € gerechnet werden. Für die bestehenden öffentlichen Verkehrsstraßen gilt der Erschließungsbeitrag weitgehend als abgegolten. Lediglich zur Holsterhauser Straße kann noch ein Resterschließungsbeitrag in Höhe von 5.300,- € erhoben werden. Mit der Einnahme von Kanalanschlussbeiträgen kann nicht mehr gerechnet werden.

Essen, den .2012

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich Planen

Thomas Franke
Amtsleiter

Hans-Jürgen Best
Geschäftsbereichsvorstand