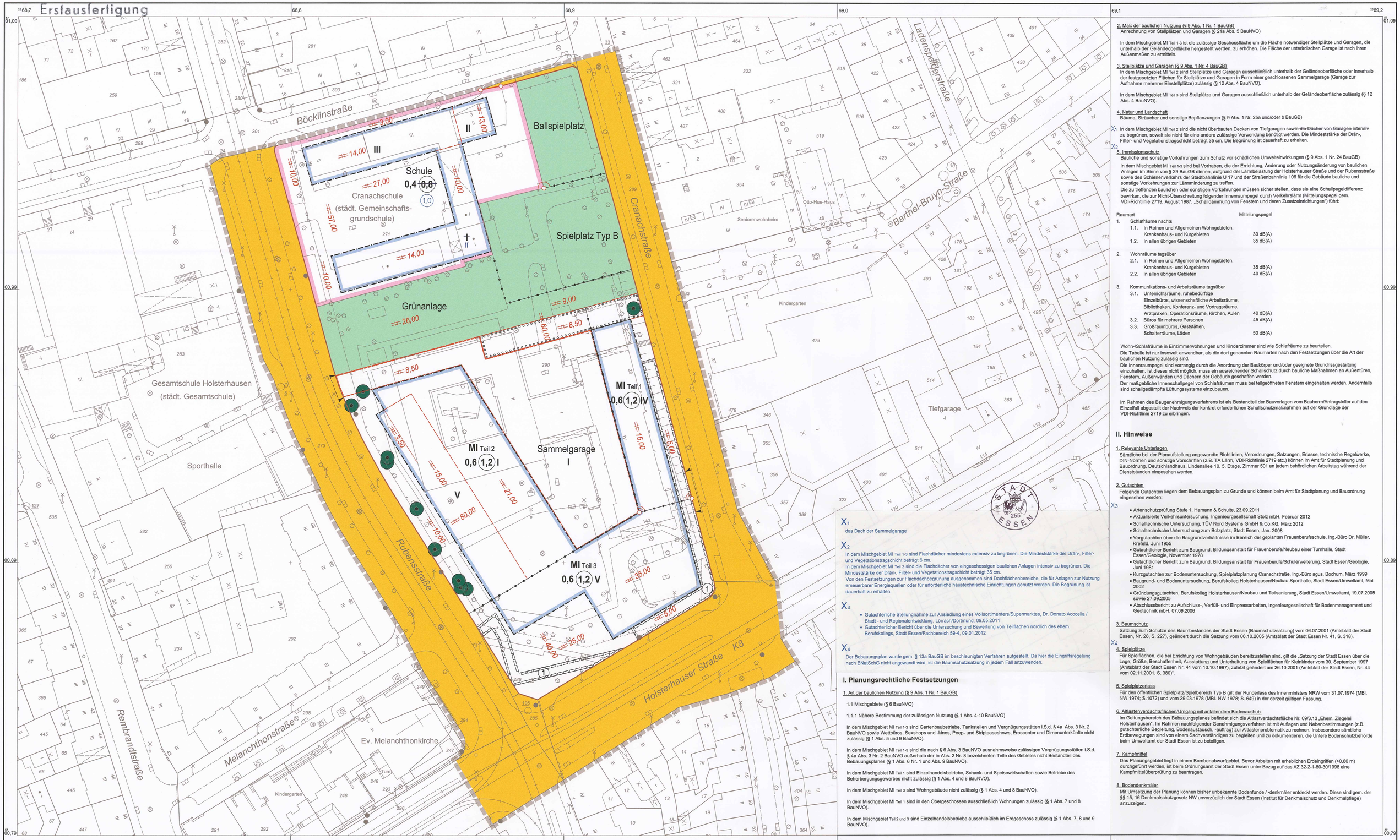
Erstausfertigung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

MI Teil 1-3 Mischgebiete (siehe planungsrechtliche Festsetzung)

Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§16 bis 21a BauNVO)

1,2 / 1,0 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

V Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Flächen für den Gemeinbedarf

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich / Ausfahrtbereich

Grünflächen
(§9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume erhalten

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Belastungsflächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

1 Leitungsrecht zugunsten der Erschließungsträger z.B. STEAG Fernwärme GmbH

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten

Weitere Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen z.B. Grünflächen

Sonstige Signaturen

Messungslinie

Den Planunterlagen liegt der Entwurf über die Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen -Zeichenvorschrift Aut. NW (Stand 01.06.1994) in der derzeit gültigen Fassung- in Verbindung mit den Richtlinien für die amtlichen Karten und Pläne der Stadt Essen von 1974, in der Fassung vom 14.10.1991, zugrunde.

Bestandsangaben vom Februar 2012

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der derzeit gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung
- Landschaftlgesetz (LG) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) i.V.m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung

STADT ESSEN

Bebauungsplan
Holsterhauser Straße / Rubensstraße (ehem. Berufskolleg Holsterhausen)

vom 13.12.2012

Ordnungs-Nr. **4/08**

Blatt

Stadtbezirk III

Stadtteil Holsterhausen

Maßstab 1:500

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Anrechnung von Stellplätzen und Garagen (§ 21a Abs. 5 BauNVO)

In dem Mischgebiet MI Teil 1-3 ist die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Stellplätze und Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen. Die Fläche der unterirdischen Garage ist nach ihren Außenmaßen zu ermitteln.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
In dem Mischgebiet MI Teil 2 sind Stellplätze und Garagen ausschließlich unterhalb der Geländeoberfläche oder innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen in Form einer geschlossenen Sammelgarage (Garage zur Aufnahme mehrerer Einstellplätze) zulässig (§ 12 Abs. 4 BauNVO).

In dem Mischgebiet MI Teil 3 sind Stellplätze und Garagen ausschließlich unterhalb der Geländeoberfläche zulässig (§ 12 Abs. 4 BauNVO).

4. Natur und Landschaft
Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und/oder b BauGB)

X1 In dem Mischgebiet MI Teil 2 sind die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sowie ~~die Dächer von Garagen~~ 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.

X2 5. Immissionsschutz
Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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 Lärmminderung 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:

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

II. Hinweise

1. Relevante Unterlagen
Sämtliche bei der Planaufstellung angewandte 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. Gutachten
Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zu Grunde und können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden:

X3
- 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/Schulerweiterung, 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

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).

X4 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)".

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

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.

7. Kampfmittel
Das Planungsgebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Bevor Arbeiten mit erheblichen Erdeingriffen (>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.

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.

X1 das Dach der Sammelgarage

X2 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 haustechniche Einrichtungen genutzt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

X3
- Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Vollsortimenters/Supermarktes, Dr. Donato Acocella / Stadt - und Regionalentwicklung, Lörrach/Dortmund, 09.05.2011
- Gutachterlicher Bericht über die Untersuchung und Bewertung von Teilflächen nördlich des ehem. Berufskollegs, Stadt Essen/Fachbereich 59-4, 09.01.2012

X4 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.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 1 Abs. 4-10 BauNVO)

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

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 Teil 2 und 3 sind Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss zulässig (§ 1 Abs. 7, 8 und 9 BauNVO).

Ausfertigung
Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 28.11.2012 den Bebauungsplan Nr. 04/08 - einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Satzung mit dem oben genannten Ratsbeschluss übereinstimmt und dass nach § 2 BekanntmVO verfahren worden ist.
Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen.
Essen, den 12.12.2012
Der Oberbürgermeister
I.A.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung dieses Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 20.12.2012 veröffentlicht worden.
Essen, den 20.12.2012
Der Oberbürgermeister
I.A.

Für die städtebauliche Planung:
Geschäftsbereich Planen — Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Geschäftsbereichsvorstand 6B — Amtsleiter

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung wird als richtig bescheinigt.
Essen, den 02.04.2012
Der Oberbürgermeister
I.A.
Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster
Amts- / Abteilungsleiter

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 05.05.12, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgelegt werden soll.
Essen, den 08.05.2012
Der Oberbürgermeister
I.V.
Geschäftsbereichsvorstand 6B

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 22.05.2012 bis 22.06.2012 öffentlich ausgelegen.
Essen, den 10.07.2012
Der Oberbürgermeister
I.A.
i.V.
Abteilungsleiter

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberschutzgesetzes gerichtlich verfolgt.

Bearbeitet durch das Amt für Stadtplanung und Bauordnung Essen, Abteilung 61-3-5

Essen, den 02.04.2012
Der Oberbürgermeister
I.A.
Abteilungsleiter