

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 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).

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).

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 Stehplätze 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)

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 Vegetationstragschicht 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 haustechnische Einrichtungen genutzt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

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 Lärmmin- derung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Ver- kehrslärm (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 beurtei- len.

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 Bau- herrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schall- schutzmaßnahmen 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:

- 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/Schülerweiterung, 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
- 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

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.

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 (MBI. NW 1974; S.1072) und vom 29.03.1978 (MBI. 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.