

**Bebauungsplan Nr. 12/03
„Gelsenkirchener Straße/design
school zollverein“**

Stadtbezirk: VI

Stadtteil: Stoppenberg

Begründung

Fassung vom **Mai 2004**

Begründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) vom
08.12.1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom
27.08.1997 (BGBI. I. S. 2141) in der derzeit gültigen
Fassung.

Amt für Stadtplanung und



I. Lage des Plangebietes und Räumlicher Geltungsbereich	5
1. Lage des Plangebietes	5
2. Räumlicher Geltungsbereich	6
II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele	7
1. Anlass der Planung	7
2. Erfordernis der Planaufstellung	8
3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes	8
4. Wesentliche Auswirkungen der Planung	9
III. Planungsrechtliche Situation	10
1. Landes- und Regionalplanung	10
2. Flächennutzungsplan	10
3. Bebauungspläne	10
4. Landschaftsplan	10
5. Denkmal Zollverein	10
IV. Bestandsbeschreibung	11
1. Historische Entwicklung	11
2. Städtebauliche Situation	11
3. Verkehr	12
4. Infrastruktur	13
5. Technische Infrastruktur	14
6. Umweltsituation	14

7. Immissionsschutz	18
8. Bodenverunreinigungen	19
9. Baugrund 17	
V. Städtebauliches Planungskonzept	21
VI. Verkehrs- und Erschließungskonzept	23
VII. Planinhalte	26
1. Planungsrechtliche Festsetzungen	26
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	26
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	27
1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	27
1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung	28
1.5 Natur und Landschaft	28
1.6 Immissionsschutz 23	
2. Kennzeichnungen	30
2.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	30
3. Nachrichtliche Übernahmen	31
3.1 Denkmäler nach Landesrecht	31
3.2 Ferngasleitung 25	
3.3 Sichtdreiecke 25	
4. Hinweise	31
4.1 Städtische Satzungen	31

X. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	44
XI. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	45
XII. Kosten und Finanzierung	46

I. Lage des Plangebietes und Räumlicher Geltungsbereich

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Nord-Ost-Quadranten des Stadtgebietes Essen im Stadtbezirk VI im Stadtteil Stoppenberg nordwestlich der Gelsenkirchener Straße. Im Osten, Süden und Westen ist das Plangebiet von einem vorwiegend durch Wohnnutzung geprägtem Siedlungsring der Stadtteile Stoppenberg, Schonnebeck und Katernberg umgeben.

An den südlichen Wohnsiedlungsring schließt ein die Gesamtstadt gliedernder äußerer Grünring an, der neben Friedhöfen, einem Freibad und Bezirkssportanlagen den Kaiser-Wilhelm-Park, den Helenenpark und die Grünanlage Am Hallo umfasst. Grünverbindungen zum Planungsraum bestehen westlich des Schulzentrums Stoppenberg und in Verlängerung der Grünanlage Am Hallo von Süden. Nach Norden bestehen weitergehende Grünzusammenhänge zu den Freiraumstandorten BUGA-Gelsenkirchen und Waldpark Schurenbachhalde.

Nach Nordosten schließt das Mittelzentrum Katernberg (ca. 300 m), nach Süden das Unterzentrum Stoppenberg (ca. 600 m; Zentrensystem entsprechend dem Zielkonzept für die räumlich funktionale Ordnung) an den Planungsraum an. Das Mittelzentrum Altenessen in ca. 1,0 km Entfernung dürfte bereits von nachrangiger Bedeutung für die Versorgungsstruktur im Plangebiet sein. Das Oberzentrum Stadtmitte in ca. 4,5 km Entfernung ist über innerstädtische Hauptverkehrsstraßen und Straßenbahnlinien an den Planungsraum angebunden.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des S-Bahn-Haltepunktes Katernberg Süd an der Köln-Mindener-Eisenbahn. Mit der S-Bahn-Linie 2 bestehen u.a. Verbindungen zu den Hauptbahnhöfen der Nachbarstädte in der Emscherregion.

Das Plangebiet ist über die Gelsenkirchener Straße in das innerstädtische Hauptverkehrsstraßennetz eingebunden. Anschlussstellen an die Autobahn A 42 im Norden und die A 40 im Süden befinden sich in einer Entfernung von etwa 2,0 bzw. 3,0 km.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Rahmen der Weiterentwicklung des Zukunftsstandortes Zollverein zu einem integrierten Design- und Kulturstandort im Wesentlichen die Fläche, auf der die design school zollverein errichtet werden soll.

Das Plangebiet wird in etwa begrenzt:

- im Nordwesten durch die Schachtanlage I/II/VIII,
- im Nordosten durch die Bahnanlage sowie die Zufahrtstraße,
- im Südosten durch die Gelsenkirchener Straße sowie
- im Südwesten durch das Grundstück Gelsenkirchener Straße 205 und das Design Zentrum NRW

Der räumliche Geltungsbereich fällt in die Gemarkung Stoppenberg, Flur 13. In den vorliegenden Abgrenzungen erfasst der räumliche Geltungsbereich, der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eindeutig gekennzeichnet ist, eine Fläche von ca. 1,2 ha.

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Am 30.06.1993 wurde die Kokerei Zollverein und der noch in Betrieb befindliche Bereich der Schächte I/II/VIII als letzter produzierender Bergbaubetrieb der ehemaligen Großschacht- und Kokereianlage Zollverein stillgelegt. Mit dem Abschluss dieses Stilllegungsprozesses gingen im Essener Norden mehrere tausend Arbeitsplätze verloren. Zu diesem Zeitpunkt befand sich die Umnutzung des 1986 stillgelegten Schachtbereiches XII zu dem Design- und Kulturschwerpunkt und der Skulpturenpark auf der Halde Zollverein bereits in der Realisierung. Im Mittelpunkt standen hierbei insbesondere der Umbau des ehemaligen Kesselhauses und die Ansiedlung des Design-Zentrums NW. Mit der abschließenden Aufgabe der industriellen und bergbaulichen Nutzung stehen seit Mitte der 90er Jahre mit der Kokerei Zollverein, dem Kohlenmischplatz, dem ehemaligen Materiallagerplatz und dem Schachtbereich I / II / VIII nunmehr weitere Flächen für eine städtebauliche Neuordnung des Gesamtareals zur Verfügung.

Aufbauend auf den Voruntersuchungen zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 BauGB und dem zugehörigen Struktur- und Handlungskonzept für den Großraum Stoppenberg-Nord / Zollverein (atelier stadt & haus, Essen 1997) sowie einer Fülle von Konzepten für Einzelmaßnahmen aus dem Bereich Kunst, Kultur und Design haben der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung am 21.06.2001 und der Rat der Stadt am 27.06.2001 den Grundsatzbeschluss über die Konzeption zur Weiterentwicklung des Zukunftsstandortes Zollverein zu einem integrierten Design- und Kulturstandort gefasst.

Das Industrieensemble Zollverein wurde zwischenzeitlich am 14.12.2001 in die Liste der Weltkulturerbestätten der UNESCO aufgenommen. Grundlage für die Umsetzung der damit verbundenen Verpflichtung zum Erhalt und zur Pflege des Gesamtensembles ist die Integration sich atmosphärisch einfügender und wirtschaftlich tragfähiger Nutzungen. Neben der Öffnung und Erlebarmachung des Gesamtareals für die Öffentlichkeit wäre eine solche Entwicklung gleichzeitig mit dem Ersatz von verloren gegangenen Arbeitsplätzen verbunden.

Zur weiteren Vertiefung und Konkretisierung der Gesamtentwicklung wurde ab August 2001 im Auftrag des Landes NRW als Haupteigentümer der Zollvereinflächen und der Entwicklungsgesellschaft Zollverein mbH (EGZ) ein stufenweiser Planungsprozess zur Erarbeitung eines Masterplans (Rem Koolhaas mit Office for Metropolitan Architecture - OMA, Rotterdam 2001/2002) eingeleitet. Die Ergebnisse der ersten Planungsstufe wurden dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung am 15.11.2001 vorgestellt. Nach Erörterung mit den Stadtämtern, relevanten Trägern öffentlicher Belange und den Eigentümern wurde der Vorentwurf zum Masterplan Zollverein fortgeschrieben und beinhaltet nunmehr eine gesicherte Darstellung der Grundzüge der weiteren stufenweisen städtebaulichen Zollvereinentwicklung.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Masterplans.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Für die Realisierung der geplanten Vorhaben und Maßnahmen zur weiteren Entwicklung des Zukunftsstandortes Zollverein zu einem integrierten Design- und Kulturstandort und zur Sicherung der inneren Haupterschließung besteht weder nach § 34 noch nach § 35 BauGB eine planungsrechtliche Grundlage. Zur Sicherung einer langfristig geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es daher erforderlich, Bebauungspläne im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen.

Der vorliegende Bebauungsplan soll die Realisierung der design school zollverein ermöglichen.

3. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung sowie der Rat der Stadt Essen haben am 21.06./27.06.2001 den Grundsatzbeschluss über die Konzeption zur Weiterentwicklung des Zukunftsstandortes Zollverein zu einem integrierten Design- und Kulturstandort von nationaler und internationaler Bedeutung gefasst. Die künftige Aufgabe besteht darin, die industrielle Kulturlandschaft Zollverein zu einem lebendigen Wirtschaftsstandort mit neuen Arbeitsplätzen in den

Branchen Design und Kulturwirtschaft, Gestaltung, Bildung und Tourismus zu entwickeln.

Mit dem Design- Zentrum und den weiteren bereits erfolgten designorientierten Unternehmensansiedlungen in den sanierten Hallen der Schachanlage Zollverein XII verfügt das Zollvereingelände über ein herausragendes Potential für den Ausbau zum bedeutendsten Designstandort in NRW. Ziel ist es, die Designwirtschaft an diesem Standort konzentriert weiter zu stärken und zu einem Centre of Excellence im Bereich Design auszubauen, um so nachhaltig den Strukturwandel im Ruhrgebiet zu unterstützen. Hierzu soll das vor Ort vorhandene Know-how (Design- Zentrum, Hochschule) genutzt und durch weitere Bausteine, wie Designgewerbepark, Weltausstellung Design, RuhrMuseum und design school zollverein (d/s/z) gestärkt werden. Auf Zollverein soll so ein attraktiver Wirtschaftsstandort mit hohem Anziehungspotential für innovationsgerichtete und wachstumsorientierte Wirtschaftszweige geschaffen werden.

Im Rahmen der Umstrukturierung des Weltkulturerbes soll die d/s/z ein zentraler Baustein sein. Sie wird berufliche Weiterbildung rund um Design mit multidisziplinären Forschungsprojekten verbinden und dabei die Forschungsergebnisse in konkrete Anwendungsszenarien umsetzen. Zusammen mit Unternehmen aus der Region bildet die d/s/z die Studierenden anhand praxisnaher Fragestellungen weiter. Die Absolventinnen und Absolventen der d/s/z werden auf dem Sprung in die Selbstständigkeit vorbereitet. Vision der d/s/z ist es, dass ihre Absolventen in der Umgebung der design school Büros, Unternehmen und Beratungsfirmen gründen - das sogenannte creative village.

4. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Auswirkungen verbunden.

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landes- und Regionalplanung

Der am 15.12.1999 in Kraft getretene Gebietsentwicklungsplan (GEP) stellt für das Plangebiet „Allgemeine Siedlungsbereiche“ dar.

2. Flächennutzungsplan

Die FNP-Änderung Nr. VI/38/11 stellt für das Plangebiet „Sonstiges Sondergebiet – Kultur und Design /design-bezogenes Gewerbe“ dar.

3. Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt kein Planungsrecht im Sinne § 30 (1) BauGB vor. Einen allgemeinen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung in seiner Sitzung am 20.06.2002 gefasst.

4. Landschaftsplan

Das Bebauungsplangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes.

Auch ist eine Überlagerung mit bestehenden Kompensationsverpflichtungen aus anderen Verfahren nicht gegeben.

5. Denkmal Zollverein

Ein Teil des Plangebietes ist Teilfläche des Baudenkmals Zeche und Kokerei Zollverein, das gemäß §§ 2 und 3 Denkmalschutzgesetz in die Denkmalliste des Landes Nordrhein-Westfalen eingetragen ist. Darüber hinaus sind Zeche und Kokerei Zollverein in die Liste der UNESCO als Weltkulturerbe eingetragen. Das Weltkulturerbe ist wichtiger Bestandteil der industriellen Kulturlandschaft des Ruhrgebietes und verdeutlicht insbesondere auch die Beziehungen und Wechselwirkungen zwischen den bergbaulichen Nutzungen und dem umgebenden Landschafts- bzw. Siedlungsraum.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Historische Entwicklung

Bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts stellten sich die damaligen Ortschaften Katernberg und Stoppenberg als agrarisch genutzte Landschaften mit verstreuten landwirtschaftlichen Hofflächen dar.

Mit der Abteufung des ersten Schachtes südlich der gerade entstandenen Köln-Mindener-Eisenbahn begann im Jahre 1847 die bergbauliche Nutzung und die damit einhergehende Siedlungsentwicklung.

In der Zeit zwischen 1880 und 1940 entstand mit dem Abteufen der Schächte I - XII u.a. die aus vier Einzelschachtanlagen bestehende Großzeche Zollverein. Höhepunkt und Abschluss der Entwicklung wird durch das Abteufen des Zentralschachtes XII und den Bau der zugehörigen Tagesanlagen markiert, die neue Maßstäbe in der Industriearchitektur und der technischen Entwicklung des Bergbaus setzten. Zwischen 1960 und 1966 erfolgte, beginnend mit der Kohlekrise, die sukzessive Stilllegung der einzelnen Schachtanlagen.

Die Kokereinutzung im Planungsraum begann 1853 mit der Betriebsaufnahme der Kokerei I/II südlich der Arendahls Wiese, die wahrscheinlich 1950 oder in den Folgejahren stillgelegt wurde. Der Bereich wurde dann als Kohlenmischplatz genutzt.

Der Bau der Kernanlagen der Großkokerei erfolgte 1957 bis 1961, wobei bis in die 90er Jahre hinein ergänzt, erweitert und erneuert wurde. Vorwiegend aus Gründen des Immissions- und Sichtschutzes wurden im Umfeld der Kokerei bis dahin überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen seit den 50er Jahren aufgeforstet. Die Stilllegung der Kokerei erfolgte 1993.

Der Bereich des Plangebietes wurde durch einen Lokschuppen der Zeche Zollverein sowie durch ein Bus- und Straßenbahndepot der EVAG (heute Schrauben Wilhelmi) genutzt.

2. Städtebauliche Situation

Der Eingangsbereich zur Zeche Zollverein weist eine hohe städtebauliche Dominanz im Bereich der Gelsenkirchener Straße auf, welche durch eine Sichtachse auf das markante Doppelbockgerüst des

Förderturmes von Schacht XII als Wahrzeichen der Schachanlage Zollverein hervorgehoben wird.

Die Industriebauten und -anlagen der Zollvereinschächte und der Kokerei, insbesondere die Koksofenbatterien, bestimmen die Stadtteilsilhouette. Dazu gehören die drei Fördertürme und die Kohlenwäsche der Zeche Zollverein sowie die Schornsteine, Kühl- und Kohlentürme, Koksverladung und Gasometer der ehemaligen Kokerei. Die insgesamt dominante Industriekulisse besitzt einen hohen Identifikationswert für die angrenzenden Stadtteile. Die ehemaligen Halden der Zeche Zollverein an der Gelsenkirchener Straße und der Arendahls Wiese stellen topografisch dominante Erhebungen dar, die in ihrer räumlichen Wirkung durch den vorhandenen Bewuchs verstärkt werden.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes beschränkt sich im wesentlichen auf einen Bereich der zur Zeit von der Schraubenfabrik Wilhelmi, die verlagert werden soll, genutzt wird. Zwei Wohn- und ein Verwaltungsgebäude, die abgerissen werden sollen, sowie eine Umspannstation der EVAG im südwestlichen Bereich ergänzen den baulichen Bestand. Die Wohngebäude sind bereits leergezogen.

3. Verkehr

Die Autobahnen A 42 im Norden und A 40 im Süden befinden sich in einer Entfernung von 2 bis 3 km zum Plangebiet. Es fehlen leistungsfähige Hauptverkehrsstrassen, die die Verbindungen zu den Autobahnanschlussstellen herstellen. So ist die Autobahnanschlussstelle Gelsenkirchen-Heßler (A 42) über die Schalker Straße sowie Viktoriastraße oder Katernberger Straße zu erreichen. Diese führt durch das Zentrum von Katernberg, wo Konflikte mit der Wohn- und Geschäftsnutzung sowie mit anderen Verkehrsarten auftreten.

Da das Plangebiet inmitten relativ dicht besiedelter Wohngebiete liegt, können überregionale und regionale Verkehrsstraßen nur über Straßen, die eine hohe Empfindlichkeit gegenüber dem Kfz-Verkehr aufweisen, erreicht werden.

Für die äußere Erschließung des Geländes von Zollverein wurden verschiedene Varianten sowohl für den Individualverkehr als auch für den ÖPNV auf der Grundlage der erwarteten Besucherzahlen untersucht, um

eine Verbesserung bei der Abwicklung des Verkehrs im Umfeld zu erreichen.

Langfristig stellt die Anbindung des Geländes Zollverein an die geplante A 52 die sinnvollste und wirtschaftlichste Lösung für Zollverein und die Stadt Essen dar.

Über die Köln-Mindener Eisenbahnstrecke mit dem Haltepunkt Essen - Katernberg Süd verläuft die S-Bahn-Linie S2, so dass eine Anbindung an das Schienennetz vorhanden ist.

Größere Bedeutung als die West-Ost-Achse der S2 hat die Straßenbahnlinie 107, die in Nord-Süd-Richtung zur Essener und zur Gelsenkirchener Innenstadt verkehrt und über die Schonbeckhöfe/Gelsenkirchener Straße das Plangebiet tangiert.

Neben der Straßenbahnlinie tangieren noch die Buslinien 150, 170 und 348 das Plangebiet.

Die planfestgestellte Bahntrasse der Emscher Park Eisenbahn GmbH (EPEG) tangiert das Plangebiet im nordöstlichen Teil.

Das Weltkulturerbe Zollverein ist als Schwerpunkt bereits sehr stark in den Freizeiteisenbahnverkehr eingebunden und es besteht die Absicht, diese Einbindung mit der weiteren Entwicklung des Standortes erheblich zu intensivieren.

Der Eisenbahnbetrieb erfolgt zum überwiegenden Teil mit historischen Eisenbahnfahrzeugen von denen Emissionen in Form von Rauch, Schall, Geruch und evtl. Funkenflug ausgehen. Die v. g. Belästigungen sind durch den/die Nutzer des Plangebietes hinzunehmen. Insbesondere gehört das Geben von hörbaren Signalen mit Dampfpeife, Signalhorn und Glocke zur Sicherungsart beider Bahnübergänge und kann durch schalltechnische Auflagen nicht eingeschränkt werden.

4. Infrastruktur

Auf Grund der Lage des Plangebietes zwischen den beiden Siedlungsbereichen von Stoppenberg und Katernberg ist im Umfeld eine Vielzahl von Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Insbesondere auch die Einrichtung der sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und öffentliche Einrichtungen sind in diesen Stadtteilen vorhanden.

Weiterhin sind Versorgungseinrichtungen zur Deckung des Bedarfes an Dingen des täglichen und gelegentlichen Gebrauches in den beiden Stadtteilen in fußläufiger Entfernung aus dem Plangebiet vorhanden.

5. Technische Infrastruktur

Entwässerung

Das Plangebiet wird im Mischsystem entwässert und ist an den Mischwasserkanal in der Gelsenkirchener Straße angeschlossen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Eine konzentrierte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Versickerungsanlagen kann aufgrund der voraussichtlich vorhandenen Bodenverunreinigungen und der anstehenden Bodenschichten nicht erfolgen.

Allerdings wird durch die geplante Bebauung der heutige Befestigungsgrad des Plangebietes deutlich abnehmen. Diese Verringerung der abflusswirksamen Flächen bedeutet somit auch gleichzeitig eine Verringerung des Niederschlagswasserabflusses.

Das übrige anfallende Regenwasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

Vorhandene Leitungstrassen

Die durch das Plangebiet verlaufenden Versorgungsleitungen sind mit ihren Schutzstreifen im Bebauungsplan entsprechend zu berücksichtigen. Ansonsten sind im vorhandenen Straßennetz alle Elemente der technischen Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Gas, Strom Kommunikation) vorhanden.

6. Umweltsituation

Mensch, Wohn- und Arbeitsumfeld, Erholung

Die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen sind im Wesentlichen gewerblich ausgerichtet. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Wohngebäude, die aber bereits überwiegend leer stehen.

Allerdings ist das Plangebiet insbesondere in westlicher, südlicher und östlicher Richtung von einem

Siedlungsring der Stadtteile Stoppenberg und Katernberg umgeben. Mögliche Auswirkungen durch die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind insbesondere dort zu erwarten. So werden die Wohnsiedlungsbereiche durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und damit verbundene erhöhte Immissionen belastet.

Natur und Landschaft

Das Bebauungsplangebiet umfasst Teilbereiche des Betriebsgeländes der ehemaligen Schachtanlagen I/II/VIII und XII.

Die Freiflächen stellen sich im südöstlichen Teil mit kurz geschnittenem Rasen und einigen Strauchpflanzungen sowie im nordwestlichen Teil als stark verbuschte Industriebrache dar.

Lufthygiene

Die Immissionsbelastung durch Staubbiederschlag sowie dessen metallische Inhaltsstoffe Blei und Cadmium im Plangebiet erfolgt auf Grundlage diskontinuierlicher, d.h. stichprobenartiger Immissionsmessungen mittels ortsgebundener Probenahmeverrichtungen an den Schnittstellen eines 1 km-Rasters (Gauß-Krüger-Netz), die das Landesumwelt NRW (LUA) durchführt. Zur Beurteilung der Immissionsbelastung werden die zum Schutz vor Gesundheitsgefahren bzw. zum Schutz vor erheblichen Nachteilen und Belästigungen festgelegten Immissionswerte der TA Luft herangezogen.

Die mittlere Jahresbelastung durch Staubbiederschlag lag im Plangebiet im Messjahr 2000 in einem Bereich um $0,12 \text{ g}/(\text{m}^2 \times \text{d})$ und damit weiterhin auf niedrigem Niveau. Der entsprechende Immissionswert der TA Luft wurde somit nur noch zu rd. 35 % ausgeschöpft.

Bei den Staubinhaltsstoffen Blei und Cadmium stellte sich die Situation noch günstiger dar. Mit Jahresmittelwerten um $24 \text{ µg Blei}/(\text{m}^2 \times \text{d})$ und $0,4 \text{ µg Cadmium}/(\text{m}^2 \times \text{d})$ wurden die entsprechenden Werte der TA Luft im Messjahr 2000 nur zu rd. 10% erreicht.

In Relation zu den Immissionswerten der alten TA Luft ist festzustellen, dass die Immissionsbelastung im Plangebiet durch Staubbiederschlag im Jahr 2000 auf einem niedrigen und hinsichtlich der Staubinhaltsstoffe Blei und Cadmium sogar auf einem äußerst niedrigen Niveau lag.

Auch im Vergleich zur neuen TA Luft vom 24. Juli 2002, in der für Blei ein Grenzwert von $100 \text{ µg} / (\text{m}^2 \times \text{d})$ und für Cadmium ein Grenzwert von 2 µg

/ (m² x d) festgelegt ist, liegen die flächenbezogenen Jahresmittelwerte für das Plangebiet noch weit unter diesen verschärften Grenzwerten.

Hinsichtlich der Verkehrsimmissionen (Luftschadstoffe) sind Auswirkungen im Umfeld zu erwarten. Die Verkehrsprognose hat Leistungsdefizite für die Kreuzungsbereiche Gelsenkirchener Str. / Hallostraße und Gelsenkirchener Str. / Im Mühlenbruch aufgezeigt. In beiden Bereichen sind Verkehrszunahmen und maßgebliche Staueinflüsse zu erwarten, die die Kfz-relevanten Immissionen beeinflussen werden. Aufgrund der Bebauungssituation (relativ geschlossenen Randbebauung und damit verbunden ein verminderter Luftaustausch) in den Straßenabschnitten muss von einer Schadstoffanreicherung im Straßenraum ausgegangen werden. Für die direkten Anwohner im Untersuchungsgebiet bedeuten das zu erwartende Verkehrsaufkommen und insbesondere die Staueinflüsse eine Verschlechterung der Immissionssituation.

Mit den Europäischen Luftqualitätsrichtlinien 96/62/EG, 1999/30/EG und 2000/69/EG sowie deren Umsetzung in deutsches Recht durch das 7. Änderungsgesetz zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und die Neufassung der 22. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (22.BImSchV) sowie der technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) sind wesentliche Änderungen für die Ermittlung und Bewertung der Luftqualität eingetreten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die Problematik der Partikel-Immissionen (PM₁₀-Immission) hingewiesen, die mittels Immissionssimulationen aufgezeigt worden ist. Bezogen auf das Essener Stadtgebiet liegen Ergebnisse für die Altenessener Straße im Bereich Krablerstraße bis Palmbuschweg vor. Für diesen Straßenabschnitt ergab das durchgeführte Feinscreening-Verfahren, dass der maximal tolerierbare Wert an einem Aufpunkt erreicht und an einem anderen Aufpunkt überschritten wird. Als Hauptursache für die hohen Partikel-Immissionen wurde neben der geschlossenen Randbebauung und hierdurch bedingten ungünstigen Durchlüftungsverhältnissen Störungen im Verkehrsablauf genannt.

Für die Ortsmittelpunkte Stoppenberg und Katernberg sowie das direkte Umfeld des Zukunftsstandortes Zollverein liegen keine Erkenntnisse vor. Es ist aber sehr wahrscheinlich, dass hier im Umfeld von Zollverein in Bereichen mit ähnlichen Randbedingungen

wie im untersuchten Straßenabschnitt der Altenessener Straße im Kontext mit der prognostizierten Zunahme des Verkehrsaufkommens und damit verbundenen erhöhten Immissionen sowie zunehmenden Störungen im Verkehrsablauf zumindest mit erhöhten Werten gerechnet werden muss. Als besonders kritisch wird aus hiesiger Sicht der Kreuzungsbereich Essener Straße/Gelsenkirchener Straße/Ernestinenstraße angesehen. Sollten sich aus den vom LUA geplanten Messungen sowie komplexen Modellrechnungen an hoch belasteten Straßen, in denen Grenzwertüberschreitungen nicht ausgeschlossen werden können, Überschreitungen bestätigen, sind nach den Europäischen Luftqualitätsrichtlinien Maßnahmenpläne zu erstellen, in denen verbindlich konkrete Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität mit dem Ziel der Erreichung der maßgeblichen Grenzwerte auszuarbeiten und durchzuführen sind.

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk VI und hier im Stadtteilbereich 3 des Stadtteils Stoppenberg. Der Wärmeatlas des ENK weist für diesen Stadtteilbereich mit rd. 11,1 Mio kWh/a den niedrigsten Energieeinsatz zur Deckung des Raumwärmebedarfs unter allen acht Stoppenberger Stadtteilbereichen aus. Obwohl noch erhebliche Mengen an Öl/Kohle (rd. 43%) zur Raumheizung eingesetzt werden, fällt die Emissionsbilanz für diesen Stadtteilbereich äußerst positiv aus. Hinsichtlich der aus der Wärmeversorgung resultierenden Emissionen ergibt ein Vergleich aller acht Stadtteilbereiche von Stoppenberg untereinander, dass hier im Stadtteilbereich 3 nach dem Stadtteilbereich 4 die wenigsten Emissionen an Staub, Schwefeldioxid, Stickstoffdioxid, Kohlenmonoxid und -dioxid anfallen. Zurückzuführen ist diese günstige Emissionsbilanz primär auf den niedrigen Gesamtenergieverbrauch.

Es ist davon auszugehen, dass seit Erstellung des ENK auch hier in Stoppenberg Gebäudemodernisierungen von Wohnungsbaugesellschaften und privaten Hauseigentümern durchgeführt worden sind und damit auch oftmals Wärmedämmung und Modernisierung der Heizungsanlagen verbunden waren. Eine genauere Aktualisierung der Situation lässt sich zzt. noch nicht durchführen, da die statistischen Daten zur Beheizungsart im Gebäudebestand für eine Fortschreibung noch nicht vorliegen. Es ist aber zu erwarten, dass sich die aus

der Raumwärmeversorgung resultierenden Emissionen weiter verringert haben.

Aufgrund der Nähe zur Emscherniederung ist das Verfahrensgebiet Teil eines Kaltluftsammlgebietes, in dem sich lang andauernde nächtliche Bodeninversionen aufbauen können, die einen verminderten Luftaustausch zur Folge haben.

Für alle anstehenden Baumaßnahmen sind während der Bauphase zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse durch Staubimmissionen infolge notwendiger Abbruch-, Umbau- und Erdarbeiten insbesondere bei trockener Witterung sowie durch Baustellenverkehr, Maschinen, etc. zu erwarten. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung und der Entfernung zu den Wohngebieten werden die Beeinträchtigungen insgesamt aber als hinnehmbar eingestuft.

Insgesamt sind für das eigentliche Plangebiet die Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse als nicht erheblich einzustufen.

Klima

Aufgrund des Versiegelungsgrades und der gewerblichen Nutzung hat sich im Plangebiet ein „Gewerbeklima“ ausgebildet. Dieser Strukturtyp entspricht im wesentlichen dem der verdichteten Bebauung, d. h., Wärmeinseleffekt, geringe Luftfeuchtigkeit sowie zum Teil erhebliche Windfeldveränderungen und -störungen.

Bedingt durch eine günstige klimatische Ausprägung im Nahbereich des Verfahrensgebietes (nördlich Übergang zu einem Waldklimatop; östlich Übergang zu einem Stadtrandklimatop) dürften die typischen Merkmale eines Gewerbeklimatops im Plangebiet nur in abgeschwächter Ausprägung vorliegen.

Die in der Klimaanalyse der Stadt Essen formulierten Planungshinweise ordnen das Plangebiet der Raumkategorie „Lastraum von Gewerbe und Industrie - Sanierungszone II (z. T. stark erhöhte bioklimatische und lufthygienische Belastungen)“ zu. Für diesen Lastraum ist die vorrangige Planungspriorität unter dem Gesichtspunkt der Vorbeugung und Abmilderung bioklimatischer und lufthygienischer Extreme zu sehen.

7. Immissionsschutz

Straßenverkehrslärm

Für weite Teile des Straßennetzes im Umfeld von Zollverein hat die durch die Stadt Essen durchgeführte standardisierte Lärmberechnung eine hohe Lärmbelastung ergeben. Die berechneten Lärmwerte überschreiten z.B. an der Gelsenkirchener Straße heute schon die in der 16. BImSchV aufgezeigten Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags und 49 B(A) nachts.

Unmittelbarer Handlungsbedarf leitet sich hieraus für den Bereich des Bebauungsplanes jedoch nicht ab, da die 16. BImSchV, die angelehnt an die Vorgaben des Landes NRW zur Aufstellung von Lärminderungsplänen sowie der Konfliktdarstellung aus dem landesweiten Lärmscreening des LUA (LUA-NRW, 1999) als Beurteilungsmaßstab herangezogen wird, Umwelteinwirkungen zum Schutz der Nachbarschaft nur bei Bau oder wesentlicher Änderung von Straßen berücksichtigt.

Nach jetzigem Stand und unter Berücksichtigung der Entwicklungsmaßnahmen im Bereich Zollverein liegt die prognostizierte Lärmbelastung unterhalb der in der 16. BImSchV dargestellten Erheblichkeit (wesentliche Änderung). Ein Anstieg der Lärmbelastung von 3 dB(A) oder ein Tageswert über 70 dB(A) bzw. ein Nachtwert über 60 dB(A) wird nicht erreicht.

Schienenverkehrslärm

Am Rande des Plangebietes verkehrt die Museumseisenbahn auf einer planfestgestellten Bahntrasse zwischen dem Bahnhof Altenessen und der Schurenbachhalde. Aufgrund der seltenen Ereignisse des Zugverkehrs sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die zukünftige Nutzung zu erwarten.

8. Bodenverunreinigungen

Der Bereich des Bebauungsplanes ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen erfasst.

Es handelt sich um die Kataster-Nummern 38/3.02 (ehem. Straßenbahndepot) und 38/1.01 (ehem. Zeche Zollverein 1/2/8/12). Für das ehem. Straßenbahndepot liegen keine Informationen über mögliche Bodenverunreinigungen vor. Aufgrund der etwa 100 Jahre andauernden industriellen Nutzung können solche allerdings grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Erst nach Abriss der heutigen Wilhelmi-Gebäude und der Geländebefestigungen können genaue Aussagen zur Bodenbeschaffenheit gemacht werden.

Für den nordöstlichen, zur Zeit unbebauten Teilbereich des Bebauungsplangebietes, gehörend zur ehem. Zeche Zollverein, wurde bereits eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Relevante Bodenverunreinigungen wurden dabei nicht festgestellt, können grundsätzlich auch nicht ausgeschlossen werden. Aus den bisher vorliegenden Untersuchungsergebnissen kann festgestellt werden, dass in keinem der untersuchten Teilgebiete gewachsene Böden an der Geländeoberfläche anstehen, sondern flächig durch anthropogene Anschüttungen überdeckt sind. Die Überdeckungsdichtigkeit bzw. Auffüllungsmächtigkeit schwankt von wenigen dm bis zu 5 m.

Insgesamt sind keine relevanten Auswirkungen auf die angestrebten Nachfolgenutzungen zu erwarten.

9. Baugrund

Im Rahmen einer durchgeführten Baugrunduntersuchung (BSR GmbH Bochum, Juni 2003) wurde festgestellt, dass die Baugrundverhältnisse als ungünstig zu bezeichnen sind. Dies ist auf den gründungsrelevanten Lößlehm zurückzuführen.

Zur Realisierung von Gebäudegründungen sind zusätzliche Maßnahmen zur Herrichtung des Baugrundes und/oder besondere Gründungskonstruktionen erforderlich. Die Gründungsarbeiten sollten unter fachgutachterlicher Begleitung ausgeführt werden.

V. Städtebauliches Planungskonzept

Die Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklung für den Gesamtstandort Zollverein erfolgt auf der Grundlage des Masterplanes von Rem Koolhaas/Office for Metropolitan Architecture - O.M.A. (Rotterdam 2001). Im Mittelpunkt steht einerseits die Bewahrung und Erlebarmachung des Weltkulturerbes Zollverein als Gesamtensemble und andererseits die Umsetzung einer neuen, auch wirtschaftlich tragfähigen Nutzungskonzeption, die über eine rein museale Erhaltung hinausreicht und Zollverein zu einem überregional bedeutsamen Zukunftsstandort für Design, Kunst und Kultur macht.

Um dieser Zielsetzung eine stabile Grundlage zu gewährleisten, sind insbesondere die Eingangssituationen zum Gesamtstandort aufzuwerten und die bisher funktionell und räumlich klar gegeneinander abgesetzten Teilbereiche der Kokerei, des Schachtes XII und der Schächte I/II/VIII miteinander zu verklammern. Diese Verklammerung erfolgt über die Ausgestaltung eines hochwertigen zentralen Freiraumes, dessen Rückgrat die Umgestaltung der sichelförmigen Gleisanlagen zwischen der Kohlenwäsche im Bereich Schacht XII und der Kokerei zu einem Boulevard ist. Eine vertiefende Planung hierzu erfolgte im Rahmen eines Freiraumworkshops zur Industrielandschaft Zollverein unter Beteiligung international tätiger Landschaftsarchitekten. Hieraus entwickelte sich der Masterplan Industrielandschaft.

Hauptelement der städtebaulichen Gesamtentwicklung ist die Definition eines Rings („walled city“) um das industrielle Kerngelände, der die innere und die äußere Zone voneinander trennt. Dieser Ring nimmt alle Neubebauung auf und bewahrt damit den denkmalgeschützten inneren Bereich. Der äußere erfasst neben den Randflächen der ehemaligen Kokerei im Wesentlichen die Fläche südlich der Kohlenwäsche (geplantes Besucherzentrum und Parkplatzschwerpunkt Süd), des derzeit gewerblich genutzten Grundstücks südöstlich Schacht I/II/VIII (geplante DesignSchool) sowie den ehemaligen Materiallagerplatz nordwestlich Schacht I/II/VIII (geplantes „creative village“). Das Besucherzentrum, die DesignSchool und der DesignGewerbePark prägen an den neuen Haupteingängen den inhaltlichen und gestalterischen Übergang von der äußeren in die innere Zone.

Der nördliche Eingang an der Gelsenkirchener Straße zum Gesamtareal liegt nördlich des ehemaligen Straßenbahndepots. Dieses derzeit noch gewerblich genutzte Grundstück ist als Standort für die geplante DesignSchool als designorientierte Weiterbildungs- und Forschungseinrichtung vorgesehen.

Eine Erschließungsstraße, die sich nordwestlich in Richtung über den Bereich Schacht I/II/VIII fortsetzt, verbindet die DesignSchool mit dem geplanten creative village auf dem ehemaligen Materiallagerplatz. Die bereits etablierten Nachfolgenutzungen im Bereich Schacht I/II/VIII (Choreografisches Zentrum NW, Kunstschacht) werden durch weitere Nutzungen (Restaurant u.ä.) auf der planungsrechtlichen Grundlage des § 34 BauGB ergänzt.

VI. Verkehrs- und Erschließungskonzept

Äußere Anbindung für den Individualverkehr

Das Gelände der ehemaligen Zeche und Kokerei Zollverein ist heute über die vorhandenen Hauptverkehrsstraßen aus verschiedenen Richtungen zu erreichen. Hauptzufahrtsstraßen sind dabei die Gelsenkirchener Straße von Süden, die Katernberger Straße / Schonnebeckhöfe von Norden und die Lierfeld-/Backwinkelstraße von Westen. Mit Ausnahme der hohen Belastung der Gelsenkirchener Straße im Bereich des Ortszentrums Stoppenberg sowie den beiden südlichen Anschlüssen Essener Straße und Ernestinenstraße bewegen sich die Verkehrsmengen auf den übrigen Hauptverkehrsstraßen im mittleren Bereich.

Engpässe bezüglich der Leistungsfähigkeit entstehen im Bereich des Ortszentrums Stoppenberg. Für diesen Engpass im Kernbereich Stoppenberg zeichnet sich mittelfristig durch den geplanten 2. Bauabschnitt der Ortsumgehung Stoppenberg eine Lösung ab. Ebenfalls nur mittelfristig denkbar wäre eine Umfahrung des Ortszentrums Katernberg, falls die tatsächlichen Besucherzahlen dies erfordern.

Langfristig stellt die Anbindung des Geländes Zollverein an die geplante A 52 die sinnvollste und wirtschaftlichste Lösung für Zollverein und die Stadt Essen dar. Daher ist unter dem Gesichtspunkt der verkehrstechnischen Erschließung des Gesamtprojektes Zollverein die Fertigstellung des A 52-Lückenschlusses zwischen dem Autobahndreieck Essen-Ost (A 52/A 40) und Essen-Nord (A 42) mit einer Anschlussstelle im Bereich der Lierfeldstraße erstrebenswert.

Anbindung des Bereiches der design school für den Individualverkehr

Die Einbindung in das Stadtgebiet erfolgt über das vorhandene Straßennetz, da Trassen für neue Verbindungen zu den überregionalen Verkehrsverbindungen nicht zur Verfügung stehen.

Der nördliche Eingangsbereich zum Zollverein-Gelände am geplanten Standort der Design School an der Gelsenkirchener Straße bleibt in der bestehenden Form erhalten. Durch die Weiterführung der inneren

Erschließung bis zum geplanten Design Gewerbe Park und die geplante Ansiedlung der Design School sowie der angestrebten Hotelentwicklung wird diese Zufahrt künftig an Bedeutung zunehmen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist bereits heute mit dem öffentlichen Personennahverkehr durch die Haltestelle der Straßenbahnlinie 107 in unmittelbarer Nähe direkt erreichbar. Bushaltestellen und der Haltepunkt Katernberg Süd der S-Bahn-Linie S 2 liegen in fußläufiger Entfernung.

Vorgeschlagen wird darüber hinaus ein Ausbau des S-Bahn-Haltepunktes Essen-Katernberg-Süd mit Anbindung an die Straße Arendahls Wiese. Die Bewertung hat deutliche Vorteile gegenüber dem Neubau eines Haltepunktes im Bereich der Kokerei gegeben. Seitens des Verkehrsverbundes Rhein-Ruhr ist mittelfristig eine Taktverdichtung auf 20 Minuten vorgesehen, so dass die Verbindung dann deutlich an Attraktivität gewinnen wird.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit einer Verlängerung der Museumsbahn bis zum Bahnhof Altenessen und gegebenenfalls einer Verbindung mit einem P+R-Platz in der Nähe der A 42.

Ruhender Verkehr

Es ist vorgesehen, die notwendigen Stellplätze außerhalb des Bebauungsplanbereiches im Rahmen der Gesamtkonzeption Zollverein unterzubringen. Die festgesetzte GRZ erlaubt aber auch eine Stellplatzanlage auf dem Grundstück selbst, ohne diese räumlich festzulegen.

Beim ‚Vereinfachten Bewertungsverfahren für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft‘ wurde eine Stellplatzanlage auf dem Grundstück selbst angenommen, um so den max. Eingriff zu bewerten.

Radverkehr

Das Zollvereingelände ist bereits durch zwei Verbindungen des Radverkehrshaupttroutennetzes an das städtische Verkehrsnetz angebunden. Durch die

Schutzstreifen auf der Arendahls Wiese besteht eine Verbindung zur Innenstadt, der Zollvereinweg verbindet das Gelände als gemeinsamer Fuß- und Radweg ab dem Großwesterkamp mit den Stadtteilen Schonnebeck und Kray mit Weiterführung nach Gelsenkirchen und Bochum.

Im Rahmen des Masterplanes Industrielandschaft ist darüber hinaus eine Ringpromenade geplant.

VII. Planinhalte

Das Hauptziel des Bebauungsplanes ist es, den für den Bau der design school zollverein vorgesehenen Bereich planungsrechtlich zu sichern. Dabei sollen sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes aber auf ein erforderliches Mindestmaß beschränken, um den neuen Nutzungen ein höchstmögliches Maß an Flexibilität und Ausnutzungsmöglichkeiten zu gewähren.

Die Sicherstellung einer der Lage am Weltkulturerbe angemessenen, hohen städtebaulichen Qualität sowohl der Neubebauung als auch der Freiflächen kann in dem Maße nicht über die Festsetzungsmöglichkeiten eines Bebauungsplanes sichergestellt werden.

Um diese städtebauliche Qualität zu sichern, wurde ein Wettbewerb durchgeführt, aus dem das japanische Architekturbüro SANAA als Sieger hervor ging. Als Baukörper sieht SANAA einen Kubus vor, der auf den Maßstab der Zeche Zollverein reagiert und als Attraktor für das gesamte Areal wirkt.

Darüber hinaus ist aufgrund der Eigentümerstruktur sichergestellt, dass trotz der niedrigen Regelungs- dichte des Bebauungsplanes eine der Lage am Weltkulturerbe angemessene Architekturqualität sichergestellt wird.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Sondergebiet

Entsprechend der generellen Zielsetzung der Entwicklung des Standortes Zollverein zu einem Zentrum für die Designwirtschaft wird der überwiegende Bereich des Plangebietes, gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Schule, Hochschule, Kultur“ festgesetzt.

In Verfolgung dieser Zielsetzung setzt der Bebauungsplan folgende Zweckbestimmung (§ 11 Abs. 2 BauNVO) fest:

- Das sonstige Sondergebiet -Schule, Hochschule, Kultur- dient der Unterbringung der design school zollverein.

Zulässig sind:

- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für eine design school
- Gebäude und Anlagen für kulturelle Einrichtungen
- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für Museen

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

Für das festgesetzte sonstige Sondergebiet wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt.

Zusätzlich wird eine max. Gebäudehöhe von 85 m über NN festgesetzt, so dass eine Gebäudehöhe von ca. 35 Metern ermöglicht wird.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine angemessene und ausreichende Grundstücksausnutzung. Weitergehende Einschränkungen sollen nicht erfolgen.

1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet wird ausschließlich durch Baugrenzen definiert. Dabei wird eine großzügig überbaubare Fläche festgesetzt, die für die geplante design school zollverein keine zu engen Rahmenbedingungen festlegt.

Die städtebauliche Ausformung der design school zollverein soll durch den Bebauungsplan nicht zwingend vorgegeben werden, da durch den durchgeführten Wettbewerb sichergestellt ist, dass die gewünschte städtebauliche Qualität und architektonische Gestaltung realisiert wird.

Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt.

1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

1.4.1 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes liegt die Umspannstation der EVAG, die aus betriebsspezifischen Gründen auch erhalten bleiben muss.

Daher wird dieser Bereich als Versorgungsfläche - Elektrizität- festgesetzt.

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

Die Erreichbarkeit der Umspannstation wird über die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der EVAG in einer Breite von 3 Meter gesichert.

Im nordwestlichen Plangebiet verläuft eine Kabeltrasse der Deutschen Steinkohle AG. Beidseitig der Kabeltrasse wurde ein Schutzstreifen von jeweils 1,0 m festgesetzt.

Zusätzlich werden entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, dass alle Maßnahmen innerhalb der Schutzstreifen zu beiden Seiten der Leitungstrassen mit dem Leitungsträger abzustimmen sind.

1.5 Natur und Landschaft

1.5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um die ökologische Funktion und Substanz des Plangebietes zu erhalten, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

- „Mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.“

1.5.2 Gebot zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auch die folgende Festsetzung dient dem Erhalt der ökologischen Funktion und Substanz des Plangebietes:

„Bei der Errichtung von PKW-Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein groß- bis mittelkroniger Laubbaum innerhalb des Grundstückes zu pflanzen.

Nadelgehölze sind generell unzulässig.“

Es sollen ausschließlich Laubbäume gepflanzt werden, da sie sich am besten eignen um u. a. der Aufheizung entgegen zu wirken. Auch kommen hier Nadelbäume nicht in Betracht, weil die Bäume auf Stellplatzanlagen aufgeastet werden müssen, damit darunter gefahren werden kann; dies ist bei Nadelbäumen nicht möglich.

1.5.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Zur Bilanzierung des mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft wurde das vereinfachte Bewertungsverfahren angewendet.

Dabei ergibt sich ein aktueller Wert des Untersuchungsraumes für Natur und Landschaft von 16.023 Punkten.

Die Erfassung des Zustandes des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt einen Wert von 16.404 Punkten.

Die Gesamtbilanz ergibt somit ein Plus von 381 Punkten.

Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

1.6 Immissionsschutz

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

Eine Lärmbelastung des Gebietes besteht in erster Linie durch die Gelsenkirchener Straße .

Da ein aktiver Lärmschutz aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ausscheidet, wurden Festsetzungen für passive Maßnahmen an den Gebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen. Diesen liegt die Einhaltung der in der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - genannten Lärmpegelbereiche entsprechend den Mindestwerten der Schalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom Außenlärm zugrunde.

Da sich die Gesamtschalldämmung aus Wand- und Fensterflächen zusammensetzt, muss die erforderliche Schalldämmung für die Fensterkonstruktion unter Berücksichtigung der Außenwand und des Fensterflächenanteils an der Außenwand ermittelt werden. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, in der dann die speziellen Raumparameter berücksichtigt werden können.

Danach wird den der Gelsenkirchener Straße zugewandten Gebäudefronten und -seiten im Bebauungsplan der Lärmpegelbereich III zugeordnet.

Der Bebauungsplan setzt dazu folgendes fest:

„Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich.

Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllen.

Das Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß
für Aufenthaltsräume in	Wohnungen, Unterrichtsräume
u. ä.	

III

35 dB(A)

2. Kennzeichnungen

2.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Dies trifft für das gesamte Plangebiet zu, wobei für den Bereich der Schraubenfabrik Wilhelmi erst nach Abbruch des Gebäudes Bodenuntersuchungen durchgeführt werden können.

3. Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Denkmäler nach Landesrecht

Die Flächen des Gesamtdenkmals Zeche und Kokerei Zollverein, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes fallen, sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Alle Arbeiten und Maßnahmen, die die Fläche oder die aufgrund ihrer Baumasse, Bauhöhe und/oder baulichen Gestaltung das Erscheinungsbild des Baudenkmales berühren, sind mit der zuständigen Denkmalbehörde abzustimmen.

3.2 Ferngasleitung

Eine Ferngasleitung der Ruhrgas AG verläuft nordwestlich durch das Plangebiet. Die Leitungstrasse wurde mit einem Schutzstreifen von jeweils 4,0 m nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

3.3 Sichtdreiecke

Am Rand des Plangebietes verläuft die planfestgestellte Bahntrasse der Emscher Park Eisenbahn GmbH. Aus der Genehmigung zur Errichtung von zwei nicht technisch gesicherten Bahnübergängen ergeben sich von Bebauung und Bepflanzung freizuhaltende Sichtdreiecke. Diese sind in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

4. Hinweise

4.1 Städtische Satzungen

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Neufassung der Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr. 28 vom 13.07.2001).

4.2 Gutachten

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

- Umweltverträglichkeitsstudie Zukunftsstandort
Zollverein (Stadt Essen, September 2001)

- Gefährdungsabschätzung der ehemaligen Schachtanlage 1/2/8/12 Teilflächen Ib, IIa und IIb in Essen-Katernberg, (DMT, Essen, Juni 1996)
- Bericht zu allgemeinen Baugrunduntersuchungen (BSR GmbH Bochum, Juni 2003)
 - Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, Vereinfachtes Bewertungsverfahren (Stadt Essen, Dezember 2003)
- Schalltechnische Untersuchung (Stadt Essen, April 2004)

4.3 Umgang mit Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Meldepflicht bei der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) hingewiesen werden.

4.4 Leitungs- und Kabeltrassen

Das Plangebiet wird von einer Ferngasleitungstrasse der Ruhrgas AG und einer Kabeltrasse der Deutschen Steinkohle AG gequert. Alle Maßnahmen innerhalb eines Abstandes von jeweils 4,0 m bzw. 1,0 m zu beiden Seiten der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichneten Leitungstrassen sind mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.

4.5 Altlasten

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche sind sämtliche Erdarbeiten unter der fachlichen Begleitung eines unabhängigen Sachverständigen in Altlastenfragen durchzuführen.

Dem Gutachter kommt hierbei die Aufgabe zu, insbesondere nicht festgestellte Bodenverunreinigungen und die hierdurch möglicherweise hervorgerufenen Gefahren zu erkennen und dem Umweltamt der Stadt Essen anzuzeigen sowie die notwendigen Sanierungen in Abstimmung mit dem Umweltamt durchzuführen.

Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen im gesamten Verfahrensgebiet sind neben der gutachterlichen Begleitung folgende Anforderungen zu beachten:

- Anfallendes Bodenaushubmaterial, belastet oder unbelastet, ist entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu verwerten oder zu entsorgen.

Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung von belastetem Bodenmaterial ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde durch Vorlage entsprechender Belege nachzuweisen.

Ein Wiedereinbau von kontaminierten Bodenaushub im Bereich dieses Altstandortes ist entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen (§§ 4, 18 BBodSchG) durch die Aufstellung eines Sanierungsplanes gem. § 13 Abs. 5 BBodSchG zu regeln. Als kontaminiert ist in diesem Zusammenhang Boden zu bezeichnen, der die Prüfwerte der BBodSchV für die auf dem jeweiligen Teilstück vorgesehene Nutzung überschreitet. Der Sanierungsplan ist durch die Untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt für verbindlich zu erklären.

- Bei der Durchführung von Baumaßnahmen können abhängig von der jeweiligen Nutzung entweder Bodenaufträge / Bodenabträge oder Versiegelungsmaßnahmen erforderlich werden.
- Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotenzials notwendig werden.

Konkretere Angaben werden in Form von Nebenbestimmungen in das Baugenehmigungsverfahren eingebracht.

4.6 Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70-120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach soll eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erfolgen.

Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

4.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Da die Beschaffenheit des Bodens eine konzentrierte Versickerung der Niederschlagswässer nicht zulässt, ist dieses in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

Wegen der ökologischen Funktion sind die Oberflächen der Stellplätze, samt der ihrer Erschließung dienenden Fahrgassen, wasserdurchlässig auszubilden, sofern noch durchzuführende Bodenuntersuchungen hier eine schadlose Niederschlagswasserversickerung zulassen. Dies kann in Form von Rasengittersteinen erfolgen. Die endgültige Regelung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

4.8 Grundwasser

Die Nutzung und der Eingriff in das unter Bergaufsicht stehende Grundwasser bedürfen für die Dauer der Bergaufsicht einer Erlaubnis durch die Bergbehörde.

VIII. Städtebauliche Kenndaten

(Flächenbilanz)

Flächenbilanz	
	Fläche (ha)
Plangebiet <small>Gesamt</small>	1,18
Nettobauland <small>Gesamt</small>	1,11
Sondergebiet	1,11
Versorgungsfläche	0,07

Tab. 1: Städtebauliche Kenndaten

IX. Umweltbericht

Die folgenden Ausführungen basieren im wesentlichen auf der Umweltverträglichkeitsstudie „Zukunftsstandort Zollverein“, die im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet wurde.

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

Am 30.06.1993 wurde die Kokerei Zollverein und der noch in Betrieb befindliche Bereich der Schächte I / II / VIII als letzter produzierender Bergbaubetrieb der ehemaligen Großschacht- und Kokereianlage Zollverein stillgelegt. Mit der abschließenden Aufgabe der industriellen und bergbaulichen Nutzung stehen seit Mitte der 90er Jahre mit der Kokerei Zollverein, dem Kohlenmischplatz, dem ehemaligen Materiallagerplatz und dem Schachtbereich I / II / VIII nunmehr weitere Flächen für eine städtebauliche Neuordnung des Gesamtareals zur Verfügung.

Das Hauptziel des Bebauungsplanes ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der design school zollverein zu schaffen.

2. Beschreibung der Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes sind überwiegend Rasenflächen mit teilweise geringem Bewuchs im Randbereich zu finden. Auf dieser Fläche befinden sich auch noch 5 Pappeln und eine Birke.

Kleinere Brachflächen ziehen sich entlang der südwestlichen Plangrenze.

Eine größere, verbuschte Brachfläche liegt im nordwestlichen Bereich.

3. Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen

3.1 Schutzgut Mensch

3.1.1 Verkehrslärm

Mit der Umsetzung des Design-Standortes Zollverein werden nach derzeitigem Kenntnisstand in erster Linie

höhere Verkehrsbelastungen und damit höhere Lärmbelastungen auf den umliegenden Straßen und somit für die dortigen Anlieger zu erwarten sein. Dies liegt begründet in der relativen Nähe des Standortes zu angrenzenden Wohngebieten sowie der abseitigen Lage zu und dem Fehlen von leistungsfähigen Hauptverkehrsstraßen.

Allerdings wird sich die Erhöhung der Verkehrsbelastung nur geringfügig auf die Lärmwerte niederschlagen, da eine Verdoppelung des Verkehrsaufkommens, die nach der Prognose des künftigen Verkehrsaufkommens jedoch nicht erreicht wird, lediglich eine Erhöhung des Lärmwertes um 3 dB (A) ergibt.

Für das Plangebiet und das weitere Untersuchungsgebiet ist somit keine erhebliche Auswirkung zu verzeichnen.

3.1.2 Schadstoff-, Geruchs- und sonstige Lärmbelastungen

Aufgrund der Festsetzung des Baugebietes als Sondergebiet und insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass sich die Nutzungen in dem Baugebiet im Bereich Kunst/Kultur und Design bewegen sollen, sind erhebliche Auswirkungen durch Schadstoff-, Geruchs- oder sonstige Lärmbelastungen nicht zu erwarten.

3.1.3 Altlasten

Nach den durchgeführten Gefährdungsabschätzungen im Rahmen des Abschlussbetriebsplanes, hierzu gehört auch der nordöstliche Bereich des Plangebietes, sind die geplanten Nachfolgenutzungen ohne wesentliche Einschränkungen möglich.

Für den Bereich der Schraubenfabrik Wilhelmi ist eine Gefährdungsabschätzung nach Abriss des Gebäudes durchzuführen, da es sich hier um ein ehemaliges Bus- und Straßenbahndepot handelt.

Nachteilige Auswirkungen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft

3.2.1 Fauna und Flora

Zurzeit prägt die strukturelle Vielfalt das Gesamtareal Zollverein (anthropogene Überformung, verschiedene Bodensubstrate, nutzungsbedingte Sukzessionsstadien) und begründet den Artenreichtum sowohl im floristischen wie auch im faunistischen Bereich.

Im Gegensatz hierzu steht das Untersuchungsgebiet. Hier überwiegen versiegelte Flächen und Rasenflächen.

3.2.2 Schutzflächen

Innerhalb des Planbereiches sind keine Schutzflächen (wie Natur- oder Landschaftsschutzflächen, Vogelschutzgebiete oder Naturdenkmale) vorhanden.

3.2.3 Stadt- und Landschaftsbild

Die Industriebauten und Anlagen der Zollvereinschächte und der Kokerei Zollverein bestimmen die Stadtteilsilhouette. Dazu gehören insbesondere die drei Fördertürme und die Kohlenwäsche der Zeche Zollverein sowie die Anlagen der Kokerei. Die Anlagen dokumentieren das einstmals typische Erscheinungsbild der Industrielandschaft und stellen ein dominierendes städtebauliches Element im Essener Norden dar. Für die angrenzenden Stadtteile besitzt die imposante Industriekulisse einen hohen Identifikationswert; Sichtbeziehungen sind weit in die angrenzenden Stadtteile vorhanden.

Im Übergang zwischen dem Gelände der ehemaligen Zeche und der Peripherie wird durch die Design school ein Baukörper mit einer angemessenen Größe und Bedeutung für das Areal gesetzt, der auf den Maßstab der Zeche Zollverein reagiert und als Attraktor für das gesamte Areal wirkt.

Der Baukörper stellt sich als Kubus mit einer Kantenlänge von ca. 35 m dar und ist mit der Oberen Denkmalbehörde abgestimmt.

Für den Bereich Stadt- und Landschaftsbild sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu verzeichnen, zumal das landschaftsprägende Haldenbauwerk in seiner jetzigen Ausprägung erhalten bleibt.

3.2.4 Grünflächen und Erholung (Verlust / Beeinträchtigung)

Beeinträchtigungen sind hier keine zu erwarten, da keine Grünflächen verloren gehen, sondern heute versiegelte Flächen entsiegelt werden.

3.3 Schutzgut Boden

Aufgrund der industriellen Nutzungsgeschichte des Areals sind keine erheblichen Auswirkungen auf den Boden zu erwarten. Natürliche Böden kommen im Untersuchungsgebiet nicht mehr vor, maßgebliche Bodenfunktionen werden daher nicht angegriffen. Als positiv wird weiterhin der Gedanke des Flächenrecyclings gesehen.

Da das beplante Areal flächendeckend aus angeschütteten Böden unterschiedlicher Mächtigkeit und Zusammensetzung besteht und Kontaminationen festzustellen sind, bzw. nicht ausgeschlossen werden können, ist ein gezieltes Versickern von Niederschlagswasser und damit ein mögliches Auswaschen vorhandener Schadstoffe nicht wünschenswert.

3.4 Schutzgut Wasser

Da sich mit der geplanten Bebauung der Befestigungsgrad im Einzugsgebiet verringern wird, wird sich auch die zu beseitigende Niederschlagswassermenge verringern.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind somit nicht zu erwarten.

3.5 Schutzgut Luft

Die Werte der Luftschadstoffbelastung zeigen, dass sowohl die großräumige als auch die kleinräumige lufthygienische Situation für die Lage des Plangebietes inmitten eines industriellen Planungsraumes recht günstig ist. Ebenso ist der durchgeführten Messung zu entnehmen, dass die Luftbelastung in den vergangenen Jahren zum Teil stark abgenommen hat. So erreichte beispielsweise die mittlere Schwefeldioxydbelastung den entsprechenden Grenzwert der TA-Luft nur noch zu etwa 8 %. Ähnlich niedrige Werte sind auch für die Belastung durch Kohlenmonoxyd zu konstatieren. Bei dem Luftschadstoff Stickstoffdioxyd, das zum Großteil aus Kfz-Abgasen stammt, ist der Rückgang nicht so stark. Die

fahrzeugbezogenen Emissionen aus dem Pkw-Verkehr sind durch die Verbreitung des Katalysators stark zurück gegangen, durch die Zunahme des Verkehrs allgemein und insbesondere des Schwerverkehrs sind die Immissionswerte jedoch nicht entsprechend gesunken.

Mit Realisierung der design school zollverein wird sich das Verkehrsaufkommen und damit die Immissionsbelastung insbesondere entlang der Hauptverkehrsstraßen und im Kernbereich von Stoppenberg erhöhen. Sollten sich aus den vom LUA durchzuführenden Messungen und Modellrechnungen an hoch belasteten Straßen, in denen Grenzwertüberschreitungen nicht ausgeschlossen werden können, Überschreitungen bestätigen, sind nach den Europäischen Luftqualitätsrichtlinien Maßnahmenpläne zu erstellen, in denen verbindlich konkrete Maßnahmen zur Erreichung der maßgeblichen Grenzwerte festzulegen sind.

Neben der Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation in Folge zusätzlicher Emissionen aus dem Bereich "Kfz-Verkehr" ist auch aus dem Bereich "Gebäudeheizung" mit zusätzlichen Emissionen zu rechnen.

Vor dem Hintergrund der seit dem 01.02.2002 gültigen Energieeinsparverordnung, die darauf abzielt, Bauprojekte energetisch optimal zu realisieren, ist aber davon auszugehen, dass die aus der Beheizung der geplanten Bebauung resultierenden Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes jedoch nur von untergeordneter Bedeutung sein dürften.

3.6 Schutzgut Klima

Eine potentielle Wirkung auf die lokalklimatische Situation geht von der Neubebauung nicht aus. Für dieses Vorhaben müssen keine Freiflächen überbaut werden. Es kommt daher nicht zu einem dauerhaften Verlust von Vegetations- und Verdunstungsflächen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima sind nicht zu erwarten.

3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

In den Bereich des Bebauungsplanes und der angrenzenden Flächen fallen mit dem Weltkulturerbe Zollverein Objekte von herausragender kultureller Bedeutung. Das Weltkulturerbe ist wichtiger

Bestandteil der industriellen Kulturlandschaft des Ruhrgebietes und verdeutlicht insbesondere auch die Beziehungen zwischen den bergbaulichen Nutzungen und dem umgebenden Landschafts- bzw. Siedlungsraum.

Auf der Grundlage einer wirtschaftlich tragfähigen Neunutzung der Gesamtanlage Zollverein ist eine Beeinträchtigung der Belange des Denkmalschutzes nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Allerdings wird durch die im Denkmalschutzgesetz verankerten Grundlagen die Möglichkeit geschaffen, die Beeinträchtigungen durch eventuelle neue Nutzungen auf ein Minimum zu reduzieren. Angedachte Nutzungen im Rahmen der Denkmalaufgaben tragen zum Erhalt der Substanz bei und sind als positiv einzuschätzen. Ein Kriterium des Wettbewerbes für die design school war eine verträgliche Gestaltung mit der Gesamtanlage Zollverein. Daher sind unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange keine Konflikte zu erwarten, die nicht im Hinblick auf die angestrebte, der langfristigen Sicherung des Denkmals und seiner Teile hinzunehmen wären.

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Da relevante Auswirkungen schutzgutbezogen erfolgt sind und in Einzelfällen Wechselwirkungen angesprochen wurden, erfolgt hier keine nähere Betrachtung mehr.

4. Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten

Aufgrund der Notwendigkeit einer wirtschaftlich tragfähigen Neunutzung des Gesamtareals Zollverein als Voraussetzung zum Erhalt des Weltkulturerbes und der damit einhergehenden verkehrlichen Erschließung wurden keine grundsätzlich verschiedenen Lösungsmöglichkeiten geprüft.

5. Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

6. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau der design school zollverein

Beschreibung der Umwelt:

Gewerblich genutzte Flächen mit aufstehenden Gebäuden;
Brachflächen;
Rasenfläche;

Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der

Schutzgüter	Kurzerläuterung
1. Schutzgut Mensch	Beeinträchtigung durch erhöhte Lärmimmissionen auf den umliegenden Straßen.
2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft	Keine erheblichen Beeinträchtigungen
3. Schutzgut Boden	Keine erheblichen Beeinträchtigungen
4. Schutzgut Wasser	Keine erheblichen Beeinträchtigungen
5. Schutzgut Luft	Beeinträchtigungen durch zusätzliche Emissionen aus den Bereichen „Gebäudebeheizung“ und „Kfz-Verkehr“ Vermeidung, Verminderung, Ausgleich: <ul style="list-style-type: none"> • Minderung bodennaher Emissionen durch Umsetzung der Energieeinsparverordnung • Erhalt/Anlage von bepflanzten Freiflächen
6. Schutzgut Klima	Keine erheblichen Beeinträchtigungen
7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	Keine erheblichen Beeinträchtigungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es bestehen Wechselwirkungen; relevante Auswirkungen sind allerdings bereits schutzgutbezogen betrachtet worden.
---	--

Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten:

Es sind keine grundsätzlich alternativen Lösungsmöglichkeiten geprüft worden.

Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Beeinträchtigungen:

Keine

X. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan kann vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

XI. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 12/03 „Gelsenkirchener Straße/design school zollverein“ werden die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben.

XII. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Essen entstehen nur Kosten in Höhe des gemeindlichen Anteils an dieser mit Landeszuwendungen geförderten Maßnahme (Grunderwerb und Aufbereitung). Diese betragen insgesamt rd. 160.400 €.

Essen, 26.05.2004

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich
Planen und Bauen

Thomas Franke
Amtsleiter

Hans-Jürgen Best

vorstand

Geschäftsbereichs