

Bebauungsplan Nr. 12/08

„Arendahls Wiese/Großwesterkamp (Kokerei Zollverein)“

Stadtbezirk: VI
Stadtteil: Stoppenberg

Begründung

Fassung vom August 2010

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

Amt für Stadtplanung und Bauordnung



**STADT
ESSEN**

Inhalt:

| | |
|---|-----------|
| I. Räumlicher Geltungsbereich | 6 |
| II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele | 7 |
| 1. Anlass der Planung | 7 |
| 2. Entwicklungsziele | 7 |
| III. Planungsrechtliche Situation | 8 |
| 1. Landesplanung | 8 |
| 2. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP) | 8 |
| 3. Bebauungspläne | 8 |
| 4. Fachplanungen | 8 |
| 5. Sonstige Planungen | 8 |
| 6. Verbandsgrünflächen | 8 |
| 7. Bergaufsicht | 9 |
| IV. Bestandsbeschreibung | 10 |
| 1. Städtebauliche Situation | 10 |
| 2. Verkehr | 10 |
| 3. Boden | 11 |
| 4. Technische Infrastruktur | 11 |
| 5. Entwässerung | 11 |
| 6. Immissionsschutz | 11 |
| V. Städtebauliches Konzept | 12 |
| 1. Entwurfsbeschreibung | 12 |
| 2. Auswirkungen der Planung | 13 |

| | |
|--|-----------|
| VI. Planinhalte | 14 |
| 1. Planungsrechtliche Festsetzungen | 14 |
| 1.1 Art der baulichen Nutzung | 14 |
| 1.1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) | 14 |
| 1.1.2 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung/Gliederung der Baugebiete (§ 1 Abs. 4-9 BauNVO) | 14 |
| 1.2 Maß der baulichen Nutzung | 18 |
| 1.2.1 Zulässige Grundfläche | 18 |
| 1.2.2 Zulässige Baumassenzahl | 19 |
| 1.2.3 Maximale Gebäudehöhe | 19 |
| 1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen | 19 |
| 1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung | 20 |
| 1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht | 20 |
| 1.6 Natur und Landschaft | 20 |
| 1.6.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) | 20 |
| 1.6.2 Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB) | 20 |
| 1.6.3 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) | 21 |
| 1.6.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 21 |
| 1.7 Immissionsschutz | 22 |
| 1.8 Bedingte und befristete Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB) | 23 |
| 2. Landesrechtliche Festsetzungen | 23 |
| Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW | 23 |
| 2.1 Raumkanten | 23 |
| 2.2 Vorzonen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW) | 24 |
| 2.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§86 Abs.1 Nr.1 BauO NRW) | 25 |
| 2.4 Werbeanlagen und Warenautomaten (§86 Abs.1 Nr.1 BauO NRW) | 26 |
| 2.5 Einfriedungen (§86 Abs.1 Nr.5 BauO NRW) | 27 |
| 3. Kennzeichnungen | 27 |
| Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind | 27 |
| 4. Textliche Kennzeichnung | 27 |
| Flächen, unter denen der Bergbau umgeht | 27 |
| 5. Nachrichtliche Übernahmen | 28 |
| 5.1 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen | 28 |
| 5.1.1 Bahnanlagen | 28 |
| 5.1.2 Hochspannungsleitungen | 28 |
| 5.2 Denkmäler nach Landesrecht | 29 |

| | |
|---|-----------|
| 6. Hinweise | 29 |
| 6.1 Städtebauliche Verträge | 29 |
| 6.2 Gutachten und sonstige relevanten Unterlagen | 29 |
| 6.3 Städtische Satzungen | 29 |
| 6.4 Umgang mit Bodendenkmälern | 30 |
| 6.5 Einleitung von Grundwasser | 30 |
| 6.6 Altlastenverdachtsflächen | 30 |
| 6.7 Umgang mit anfallendem Bodenaushub | 30 |
| 6.8 Kampfmittel | 30 |
| 6.9 Grundwassermessstellen | 31 |
| 6.10 Bauhöhen | 31 |
| VII. Städtebauliche Kenndaten | 32 |
| VIII. Umweltbericht | 33 |
| 1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan | 33 |
| 2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes | 34 |
| 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 35 |
| 3.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung | 35 |
| 3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft | 37 |
| 3.3 Schutzgut Boden | 39 |
| 3.4 Schutzgut Wasser | 40 |
| 3.5 Schutzgut Luft | 41 |
| 3.6 Schutzgut Klima | 42 |
| 3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 42 |
| 3.9 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) | 43 |
| 3.10 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsvarianten | 43 |
| 3.11 Zusammenfassende Bewertung und Abwägungsgrundsätze | 43 |
| 4. Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung | 43 |
| 5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) | 43 |
| 6. Zusammenfassung des Umweltberichtes | 43 |
| IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte | 45 |
| X. Bodenordnung | 46 |

| | |
|---|-----------|
| XI. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan | 47 |
| XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen | 48 |
| XIII. Kosten und Finanzierung | 49 |

I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk VI im Stadtteil Stoppenberg. Es liegt zwischen der Köln-Mindener-Bahnlinie und der Straße Arendahls Wiese.

Das Plangebiet wird in etwa begrenzt:

- im Nordwesten
durch die Köln-Mindener-Bahnlinie
- im Südosten
durch die Arendahls Wiese
- im Südwesten
durch die Straße Großwesterkamp

In den vorliegenden Abgrenzungen erfasst der räumliche Geltungsbereich eine Fläche von ca. 41 ha.

II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele

1. Anlass der Planung

Die industrielle Kulturlandschaft Zeche Zollverein, bestehend aus Zollverein Schacht XII und der Zentralkokerei Zollverein, ist ein einzigartiges Ensemble in der Geschichte der Siedlungsformen. Die Zentralkokerei war ausschlaggebend für die Aufnahme in die World Heritage List als Weltkulturerbe.

Als bedeutender Teil des Welterbes Zollverein ist die Kokerei eine industriehistorisch wichtige Anlaufstelle für Besucher aus aller Welt.

Die günstige Entwicklung der Marke Zollverein im Design-Umfeld zeigt sich an Anfragen und Nutzungsanträgen ansiedlungswilliger Unternehmen / Einrichtungen dieser Sparte.

Um die ca. 12 ha großen Entwicklungsflächen der Kokerei Zollverein und den Bestandsbereich einer wirtschaftlichen Nutzung zugänglich zu machen und die Ansiedlungen planungs- und baurechtlich zu ermöglichen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Grundlage der Planung ist der Masterplan Zollverein des Büros O. M. A., Rotterdam sowie das Entwicklungskonzept des Büros ASTOC, Köln.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um für den Bereich der Kokerei Art und Maß der Nutzung, die Erschließung, die Entwässerung etc. zu regeln.

Des weiteren dient der Bebauungsplan der Steuerung des Einzelhandels.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung hat in seiner Sitzung am 16.08.2007 einen Allgemeinen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet gefasst.

2. Entwicklungsziele

Mit ca. 41 ha stellt die Kokerei den räumlich größten Teil der Gesamtanlage Zollverein. Auf der Grundlage der in den vergangenen Jahren gewonnenen Erfahrungen und Erkenntnisse im Umgang mit den ersten Nutzern soll nun die Planung für den Bereich der Kokerei fortgeschrieben und auf der konkreten Maßstabsebene qualifiziert werden.

Ziele der Planung sind:

- Sicherung und Entwicklung des Denkmals / der Welterbestätte Zeche und Kokerei Zollverein
- Flächen einer wirtschaftlichen Nutzung zuzuführen
- Sicherung der Erschließung
- Sicherung der Entwässerung
- Regelung des Waldeingriffs mit entsprechender Kompensation
- Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

III. Planungsrechtliche Situation

1. Landesplanung

Der Planbereich ist im Landesentwicklungsplan (LEP) als Teil des Ballungskernes Ruhrgebiet dargestellt.

2. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)

Der seit dem 03.05.2010 rechtswirksame Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) stellt im regionalplanerischen Teil für das Plangebiet „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“, „Waldbereiche“ und einen „Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr“, dar.

Im bauplanerischen Teil stellt der RFNP für das Plangebiet „Gewerbliche Bauflächen“, „Gemischte Bauflächen“, und „Wald“ dar.

Gemäß diesen Darstellungen ist der Bebauungsplan aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt mit Ausnahme einer kleinen Fläche im Einmündungsbereich Fritz-Schupp-Allee/Arendahls Wiese (B-Plan 21/02) sowie im südlichen Bereich Arendahls Wiese/Backwinkelstraße (B-Plan 19/67) kein Planungsrecht im Sinne des § 30 (1) BauGB vor.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Stadtplanung hat am 16.08.2007 beschlossen für den Bereich Arendahls Wiese/Großwesterkamp (Kokerei Zollverein) einen Bebauungsplan aufzustellen, mit dem Ziel, die Entwicklungsflächen der Kokerei einer wirtschaftlichen Nutzung zugänglich zu machen und Ansiedlungen planungs- und baurechtlich zu ermöglichen. Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses entspricht dem des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes.

4. Fachplanungen

Eine Teilfläche im südwestlichen Bereich des Plangebietes liegt innerhalb des Aufstellungs- bzw. Erarbeitungsbeschlusses des Landschaftsplanes II (Essener Norden) und Walpurgistal.

5. Sonstige Planungen

Der Regionalverband Ruhr beabsichtigt im Zuge des Ausbaus des Welterbes Zeche Zollverein eine neue Gleisinfrastruktur zu errichten, die an den Bahnhof Essen-Altenessen anschließt. Ziel ist es, den Ankerpunkt der „Route der Industriekultur“ wieder für touristische Zugfahrten zu erschließen. Hierzu wird zurzeit ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Als sonstige städtebauliche Planungen liegen vor:

- der Masterplan Einzelhandel,
- der Masterplan Zollverein und
- das Entwicklungskonzept Kokerei Zollverein.

6. Verbandsgrünflächen

Eine Teilfläche im südwestlichen Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Verbandsgrünfläche Nr. 26.

Die erforderliche Löschung eines Teils der Verbandsgrünfläche Nr. 26 wird zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Änderung des Verbandsverzeichnisses Grünflächen für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Essen vorgenommen.

7. Bergaufsicht

Der Bereich südlich der Koksofenbatterien steht, bis auf einige kleine Teilflächen, noch unter Bergaufsicht.

IV. Bestandsbeschreibung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Stoppenberg, in einer Entfernung von ca. 4,5 km zum Ortszentrum Essen. Im Westen und Süden der Kokerei Zollverein grenzt ein vorwiegend durch Wohnnutzung geprägter Siedlungsbereich an.

Die Zentralkokerei verdeutlicht in weltweit einzigartiger Weise die nahezu perfekte großindustrielle Verarbeitung des Rohstoffs Kohle. Technische, industrielle und architektonische Funktionen sind in einem weltweit einzigartigen Ensemble vereinigt, das ein wesentlicher Bestandteil der industriellen Kulturlandschaft Zeche Zollverein ist.

Die Kohlevorkommen Zollvereins bestanden in einer Tiefe von 200 bis 800 Metern vornehmlich aus Fett- und Gaskohlen, die sich besonders gut zur Verkoksung eigneten. Bereits 1857 gab es dafür auf Zollverein 1/ 2 drei Meileröfen. Von den etlichen Kokereien, die sukzessive auf den Schachtanlagen von Zollverein bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts angelegt worden sind, ist keine mehr erhalten, mit Ausnahme der Zentralkokerei im Nordwesten von Zollverein XII.

1957/1958 entschied sich die Betreibergesellschaft von Zollverein, in Erwartung eines steigenden Koksbedarfs und als Ergänzung der Nordstern-Kokerei, Fritz Schupp mit dem Bau einer neuen großen Zentralkokerei zu beauftragen. Fritz Schupp hatte schon 1927 zusammen mit Martin Kremmer die Kokerei Nordstern konzipiert. 1961 nahm die modernste Kokereianlage Europas ihren Betrieb auf.

Auf einer Länge von etwa 1 km erstrecken sich parallel zur Köln-Mindener-Bahnlinie die Ofenkammern der zentralen Kokerei Zollverein mit ihren technischen Einrichtungen zu einem mächtigen Architekturgebilde, das in seinen Dimensionen und seiner Vollständigkeit eine der großartigsten Anlagen in ganz Europa ist.

In allen Details ist hier der Weg der Koks-kohle vom Misch-turm über die Beschickungstürme und Beschickungswagen erhalten. Auch die Öfen mit ihren Ausdrückmaschinen, die Koks-löschanlagen, die Sieberei und die Verladung sind noch in einer beeindruckenden Gesamtheit vorhanden.

Ebenfalls existieren noch die komplette Gasbehandlung mit allen Rohrleitungen und technischen Anlagen in der Dimension einer der größten europäischen Kokereien als „Weiße Seite“.

Die Vorkühlung/Vorreinigung, die Teergewinnung, die Phenolgewinnung, die Ammoniakfabrik, die Schwefelsäure-Naßkatalyse und die Feingasreinigung dokumentieren ein vollständiges Kokereienssemble.

Alle Nebengebäude, von der Verwaltung über die Druckluf-terzeugung, die Werkstätten und das Labor komplettieren das Bild der vollständig erhaltenen großindustriellen Anlage, die im Jahre 1993 stillgelegt wurde.

Im Bestand der Kokerei wurden bereits kleinere Teilbereiche einer neuen Nutzung zugeführt: Leitstand – Forschungs-institut für Magnetresonanz in der Medizin und Kognition, Mischanlage – Ausstellungshalle (Sonne, Mond und Sterne), Gastronomie, Kokerei-Cafe, Salzlager – (Palace of Projects).

Im Norden und Südwesten des Plangebietes befinden sich Waldflächen.

2. Verkehr

Erreichbar ist das Gelände im innerstädtischen Verkehrsstraßennetz über die Arendahls Wiese und den Großwesterkamp. Anschlussstellen an die Autobahn A 42 im Norden und A 40 im Süden befinden sich in einer Entfernung von etwa 2,0 bzw. 3,0 km. Über den S-

Bahnhaltepunkt „Katernberg-Süd“ (S 2), die Straßenbahnlinie 107 und die Buslinie 183 ist der Standort an das städtische und regionale Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

Im Norden des Plangebietes verläuft die Köln-Mindener-Bahnlinie.

3. Boden

Das gesamte Plangebiet ist im Altlastenkataster unter der Nr. 38/1.02 mit der Bezeichnung „Zentralkokerei und Zeche Zollverein, Schachanlage 12“ erfasst.

Zur Einschätzung der Fläche liegen mehrere Berichte und Gutachten vor.

Für den Bereich nördlich der Planstraße F (Blaue Allee) wurde durch Bodenuntersuchungen festgestellt, dass von der betreffenden Fläche im derzeitigen Zustand keine Gefahren durch Schadstoffbelastungen aus dem ehemaligen Bergbaubetrieb für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ausgehen.

Insofern sind für diesen Bereich auch keine weiteren Maßnahmen zur Abwehr von Gefahren durch Bodenverunreinigungen für eine gewerbliche Nutzung notwendig.

Die Untersuchungsergebnisse für den Bereich südlich der Planstraße F zeigten in den frei zugänglichen Bereichen nur wenige Belastungen.

Die noch zu erfolgenden Sanierungs-/Sicherungsmaßnahmen, die vor Beendigung der Bergaufsicht unter ordnungsrechtlicher Zuständigkeit der Bezirksregierung Arnsberg durchzuführen sind, zielen ab auf eine gefahrlose Nachfolgenutzung der ehem. bergbaulichen Anlagen im Form einer Park-/Freizeitanlage oder eines Gewerbestandortes. Somit kann davon ausgegangen werden, dass nach Beendigung der Bergaufsicht auf dieser Teilfläche keine direkte Gefahr mehr durch Bodenverunreinigungen bestehen.

4. Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur (Wasser, Gas, Kommunikation) ist neu zu erstellen.

5. Entwässerung

Die Entwässerung des Bereiches der Kokerei Zollverein wird zurzeit durch ein privates Kanalisationsnetz der RAG/Stiftung sichergestellt.

Zukünftig wird die Entwässerung Essen GmbH die notwendigen, bestehenden entwässerungstechnischen Anlagen in ihr Eigentum übernehmen und die Erschließung durch die Sanierung dieser Kanalisation zu einem Mischwassersystem mit Einleitung in den Katernberger Bach sicherstellen. Von hier wird das Abwasser dann der Kläranlage Bottrop zugeführt.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Grundwassermessstellen. Sie sind im Zusammenhang mit der Gefährdungsabschätzung Zeche Zollverein errichtet worden. Es finden dort regelmäßige Grundwasseruntersuchungen und Wasserstandsmessungen zur Beurteilung der Grundwassersituation statt.

6. Immissionsschutz

Verkehrslärm

Die von der Arendahls Wiese und der Köln-Mindener-Bahn ausgehenden Lärmbelastungen machen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Gewerbelärm

Es gelten die Anforderungen der TA Lärm. Diese sind einzuhalten. Unzulässige Lärmbelastungen sind nicht bekannt.

V. Städtebauliches Konzept

1. Entwurfsbeschreibung

Die Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklung für den Bereich Arendahls Wiese/ Großwesterkamp erfolgt vor dem Hintergrund, die Flächen der ehem. Kokerei für das produzierende Gewerbe, für Handwerk und für Dienstleistungen zu ertüchtigen und die Einzelhandelsentwicklung zu steuern.

Über die gewerbliche Entwicklung hinaus soll die kulturelle und touristische Nutzung weiter ausgebaut werden. Der Status der Kokerei und Zeche Zollverein als Welterbe ist für das Selbstverständnis der Stadt Essen und der Region, für die touristische Entwicklung und nicht zuletzt für die wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung des Standortes selbst und seiner Umgebung von hoher Bedeutung. Auf den durch die UNESCO verliehenen Welterbestatus gibt es weder einen Rechtsanspruch noch lässt sich dieser Status als Satzung festschreiben. Durch den Beschluss über das Gestaltungshandbuch und die Installation eines Gestaltungsgremiums als Selbstverpflichtung der Stadt und der Eigentümer und durch die sehr weitgehenden gestalterischen Festsetzungen soll sicher gestellt werden, dass die Substanz und das Erscheinungsbild des Welterbes Zollverein, die zur Verleihung des Titels geführt haben, erhalten bleiben.

Die Kokerei soll, unter Wahrung der industriellen Strukturen ein lebendiges Gebiet werden, das die städtebaulichen Voraussetzungen für eine urbane Nutzungsstruktur aus Kultur und Arbeiten, eine Bebauung im städtebaulichen Zusammenhang und eine abwechslungsreiche Folge öffentlicher Räume bietet.

Die Entwicklung soll in Teilquartieren erfolgen. Die vier Quartiere im Inneren der Kokerei, die sich durch das bestehende Erschließungsgerüst ergeben, sollen aus dem erhaltenen Bestand heraus einen jeweils eigenständigen Charakter aus Erhalt und Ergänzung bekommen. In Summe fügen sie sich aber dennoch in ein städtebauliches Gesamtbild ein.

Die neuen Entwicklungsflächen im südwestlichen Bereich orientieren sich an der Waldkante und zeigen einen Respektsabstand zur Kokerei. Auf bestehende Gebäude wird durch Platzgestaltung und Gebäudebezüge reagiert.

Die Fläche kann in ökonomische Grundstücke aufgeteilt werden. Die Entwicklungsflächen können in Querrichtung weiter unterteilt werden, mit maximaler Orientierung aller Nutzer zum Kokereigelände.

Die vorgesehenen Gewerbegebiete sind, unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften, zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung entsprechend zu gliedern.

Die Voraussetzung für eine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist eine Ertüchtigung der Erschließungssituation sowie eine zügige Aufschließung untergenutzter Grundstücke. Angestrebt wird daher die Schaffung eines Angebotes an flexibel aufteilbaren Parzellen, welche für die Nutzung durch kleine und mittelständische Betriebe ebenso geeignet sind wie für die Nutzung durch Betriebe mit größerem Flächenbedarf.

Die Erschließung erfolgt von der Arendahls Wiese (Tor 2 und Tor 3) und dem Großwesterkamp (Tor 1) über vorhandene Straßen, die entsprechend ertüchtigt werden sollen.

Die sogenannte „Blaue Achse“ (fußläufig) ist Schnittstelle zwischen schwarzer und weißer Seite der Kokerei.

Die ehemalige Gleisharfe nördlich der Koksöfen ist Teil des Industriewaldes. Die Ringpromenade mit ihrem Regelprofil aus Fuß- und Radweg durchläuft hier den Wald in einer Linienführung, deren Richtung sich auf die Orthogonalität der Strukturen auf Schacht XII sowie auf die prägnanten Kamine der Kokerei beziehen. Die Flächen im südlichen Bereich des Kokereikomplexes gehören in weiten Teilen zum Industriewald.

2. Auswirkungen der Planung

Das Gebiet der ehem. Kokerei ist bis auf den südwestlichen Bereich bereits bebaut. Die vorhandenen Gebäude und Anlagen sollen teils neu genutzt, teils durch eine Neubebauung ersetzt werden. Im südwestlichen Bereich ist zur Ergänzung der vorhandenen Strukturen eine Neubebauung vorgesehen.

Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht in die Begründung aufgenommen. Nennenswerte Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

VI. Planinhalte

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Der Bebauungsplan Arendahls Wiese/Großwesterkamp (Kokerei Zollverein) setzt aufgrund der industriellen Vorprägung des Gebietes und aufgrund der Zielvorstellungen des Entwicklungskonzeptes für die Baugebiete Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO fest. Durch den teilweisen Ausschluss von in Gewerbegebieten gem. §8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sollen die Flächen des Gewerbegebietes für Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe gesichert und dem Status als Welterbe Rechnung getragen werden. Auf Grund ihres Flächenverbrauchs im Zusammenhang mit Verdrängungstendenzen der wirtschaftlich potenteren Einzelhandelsnutzungen würden durch solche Ansiedlungen den gewerblichen Nutzungen an diesem Standort Flächenanteile entzogen, die durch Neufestsetzungen an anderer Stelle, hauptsächlich im Freiraum, zu kompensieren wären. Für sämtliche dieser ausgeschlossenen Nutzungen sind im Stadtgebiet von Essen geeignete Standorte vorhanden. Freizeitnutzungen treten erfahrungsgemäß in Einzelfällen auf, so dass sie die generelle Zielsetzung nicht in Frage stellen und hier nicht ausgeschlossen werden müssen.

1.1.2 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung/Gliederung der Baugebiete (§ 1 Abs. 4-9 BauNVO)

1.1.2.1 Nutzungen

a) In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 15 sind unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen
- Speditionen
- Lagerplätze
- Tankstellen

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Plangebiets entspricht nicht den Zielsetzungen der Stadt Essen. Gründe hierfür sind, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, im Widerspruch zu den Aussagen des 'Masterplan Einzelhandel für die Stadt Essen' steht. Bei Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben außerhalb von Zentrenbereichen kann es zu unerwünschten städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren bzw. die Zentrenstruktur Essens und die Nahversorgung kommen. Hier sei insbesondere auf die Nähe zum B-Zentrum Altenessen/AlleeCenter sowie zu den C- Zentren Katernberg und Stoppenberg hingewiesen.

Junker und Kruse weisen im Kommunalen Einzelhandelskonzept für die Stadt Essen auf die besondere Schutzbedürftigkeit der Stadtteilzentren hin. Mit dem Allee-Center besitzt das B-Zentrum Altenessen einen starken, stabilen und relativ hochwertigen Handelsbaustein in zentraler gut angebundener Lage, der auch dem Anspruch als Stadtteilzentrum gerecht wird, so dass B-Zentrum Altenessen erhalten und gestärkt werden soll.

Das Stadtteilzentrum Katernberg macht einen veralteten und stark vernachlässigten Eindruck mit deutlich erkennbaren Trading-Down-Entwicklungen. Dieses Stadtteilzent-

rum ist vor allem in seiner Nahversorgungsfunktion zu erhalten und zu sichern. Hierzu ist die Ansiedlung von attraktiven zeitgemäßen Lebensmittelanbietern voranzutreiben. Auch das Stadtteilzentrum Stoppenberg ist kritisch zu beurteilen. Weder aus städtebaulichen noch aus handelstechnischen Gründen entspricht es den Anforderungen an ein Zentrum. Das Stadtteilzentrum ist in seiner Nahversorgungsfunktion zu erhalten und zu stärken.

Unter Berücksichtigung der besonderen Größe des Plangebietes und der insularen Lage können gleichwohl der Versorgung des Gebietes dienende Kleinstformen des Lebensmittel Einzelhandels wie etwa Kioske im Einzelfall ggf. im Wege der Befreiung zugelassen werden.

Der Ausschluss von Anlagen und Betrieben, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, wird einerseits damit begründet, Störungen der im Umfeld bestehenden Wohnnutzungen zu verhindern, sowie andererseits damit, dass die durch die Genehmigung solcher Einrichtung eingeleitete Sogwirkung auf weitere Betriebe zu dem so genannten "Trading-down-Effekt" führen kann, der auch für den Standort eines Gewerbegebietes zu Imageverlusten führt.

Die Ansiedlung von flächen- und verkehrsintensiven Betrieben, wie Speditionen und Tankstellen sowie von Lagerplätzen entspricht nicht dem Entwicklungskonzept und ist mit dem Status Welterbe nicht vereinbar.

Weitere Betriebe und Anlagen, die gem. § 8 BauNVO zulässig, jedoch nicht dem produzierenden Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen zuzuordnen sind (wie Anlagen für sportliche Zwecke), werden nicht ausgeschlossen. Diese Nutzungen kommen nur in Einzelfällen vor und führen nicht, wie beim Einzelhandel, zu einer systematischen Verdrängung der im engeren Sinne gewerblichen Nutzungen.

b) Der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil von Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben bis zu einem Anteil von höchstens 20% Verkaufsfläche an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes, jedoch nicht mehr als 799 qm Verkaufsfläche, ist ausnahmsweise zulässig. Dies gilt nicht für Nahrungs- und Genussmittelerzeugende Betriebe.

Einzelhandelsbetriebe, bei denen es sich um untergeordnete Betriebsteile im unmittelbaren Zusammenhang mit der Produktion des Gewerbe- oder Handwerksbetriebes handelt, sollen ausnahmsweise zulässig sein. Diese Ausnahme sieht auch die Expertise zur Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen im Bereich der Kokerei Zollverein vor. Durch diese Festsetzung im Bebauungsplan ist gewährleistet, dass solche Produktionsverkaufsstellen nicht ausgeschlossen werden, um die zulässigen Gewerbebetriebe nicht in dieser Nutzungsmöglichkeit einzuschränken. Der handwerks- und produktionsbezogene Verkauf kann ggf. für Gründungen kreativer Unternehmen betrieblich interessant sein. Bei Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben besteht der betriebliche Zusammenhang nur dann, wenn die vertriebenen Produkte am Produktionsstandort im Gewerbegebiet hergestellt werden, wobei der Umfang des Verkaufs nicht wesentlich über die vor Ort hergestellten Waren hinausgehen darf.

c) In den Gewerbegebieten GE 11 bis GE 15 ist Einzelhandel im Rahmen der musealen Nutzung des Welterbes (Museumsshop) bis zu einer Größe von 799 m² Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig.

Diese ausnahmsweise zulässige Einzelhandelsnutzung begründet sich mit dem Status als Denkmal und Welterbe und dem damit verbundenen Ausbau der touristischen bzw. musealen und kulturellen Nutzung. Es dürfte dem allgemeinen Besucherinteresse entspre-

chen, neben einem Informations- und einem gastronomischen Angebot auch Gelegenheit zum Erwerb von Produkten zu haben, die in einem unmittelbaren Kontext zum Besuchsort stehen (etwa in Form eines Museumsbuchhandels). Diese besondere Form des Einzelhandels wendet sich vor Allem an Welterbe-Besucher aus aller Welt und nicht an die Wohnbevölkerung im Essener Norden, so dass in den etablierten Zentren kein Kaufkraftabfluss zu befürchten ist.

Die allgemeine Zweckbestimmung von Gewerbegebieten bleibt auch mit den vorgenommenen Einschränkungen gewahrt, da nur einzelne Nutzungsarten ausgeschlossen werden.

d) Im Rahmen einer für den Bebauungsplan durchgeführten Lärmkontingentierung sind die von den gewerblich überbaubaren Flächen des Plangebietes ausgehenden zulässigen Schallemissionen in Form einer Festsetzung zulässiger Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 ermittelt worden. Hierbei stellen die Gewerbegebiete GE 1-15 den für die Kontingentierung maßgebenden Bereich dar.

Die Schallemissionen der zu betrachtenden Flächen sind so bemessen, dass im Bereich der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen die Anforderungen gemäß der TA Lärm eingehalten werden. Hierzu sind die maximal zulässigen Emissionskontingente L_{EK} für die Teilflächen nach DIN 45691 ermittelt worden, die nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der Gesamt-Immissionswerte L_{GI} führen.

Die Gesamt-Immissionswerte L_{GI} entsprechen im vorliegenden Fall den Immissionsrichtwerten (IRW) von 55/40 dB(A) tags/nachts für ein allgemeines Wohngebiet bzw. 50/35 dB(A) tags/nachts für ein reines Wohngebiet.

Der Bebauungsplan setzt dazu folgendes fest:

Für die Gewerbegebiete GE 1-15 werden zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 festgesetzt.

| Gewerbegebietsteilbereich | | L_{EK} (dB(A)/m ²) | |
|---------------------------|--------------|----------------------------------|---------------------------------|
| TF Nr. | Beschreibung | tags (06:00 bis 22:00 Uhr) | nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) |
| 1 | GE 1 | 53 | 38 |
| 2 | GE 2 | 53 | 38 |
| 3 | GE 3 a und b | 55 | 39 |
| 4 | GE 4 | 60 | 45 |
| 5 | GE 5 | 57 | 42 |
| 6 | GE 6 | 57 | 42 |
| 7 | GE 7 | 57 | 42 |
| 8 | GE 8 | 56 | 41 |
| 9 | GE 9 | 61 | 46 |
| 10 | GE 10 | 59 | 44 |
| 11 | GE 11 | 58 | 43 |
| 12 | GE 12 | 59 | 44 |
| 13 | GE 13 | 59 | 44 |
| 14 | GE 14 | 55 | 40 |
| 15 | GE 15 | 70 | 55 |

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen ist der Nachweis nach DIN45691 zur Einhaltung des zulässigen anteiligen Immissionskontingentes L_{IK} im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren durch eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – vom 26.08.1998 zu führen. Der Beurteilungspegel L_r gemäß TA-Lärm darf das anteilige Immissionskontingent L_{IK} nicht überschreiten ($L_r \leq L_{IK,j}$).

e) Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen und Vergnügungstätten) sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Der Ausschluss von Vergnügungstätten wird einerseits mit dem Status als Welterbe begründet, sowie andererseits damit, dass die durch die Genehmigung solcher Einrichtung eingeleitete Sogwirkung auf weitere Betriebe zu dem so genannten "Trading-Down-Effekt" führen kann, der auch für den Standort eines Gewerbegebietes zu Imageverlusten führt.

Der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird mit der Vermeidung potentieller Immissionskonflikte sowie dem Status als Welterbe begründet.

Der Bereich der Kokerei Zollverein ist kein „normales“ Gewerbegebiet, da er unter Denkmalschutz steht und darüber hinaus ein bedeutender Teil des Welterbes Zollverein ist. Der Bebauungsplan soll daher bereits in seinen Festsetzungen den denkmalrechtlichen Anforderungen, die sich daraus ergeben, gerecht werden. Dies schließt insbesondere den Erhalt der Substanz und des Erscheinungsbildes des Welterbes Zollverein, die zur Verleihung des Titels geführt haben, ein.

Das Wohnen ist in der Regel mit gestaltungsrelevanten Folgen verbunden, die baurechtlich nicht verwehrt werden können. Diese sind in „normalen“ Gewerbegebieten in der Regel völlig unschädlich, in Bereich des Welterbes jedoch nicht akzeptabel, weil sie das Erscheinungsbild erheblich stören. Beispiele sind Gardinen in den Fenstern, Gartenmöbel, Sichtschutz an Terrassen, Wäscheleinen und Wäschespinnen mit und ohne Wäsche, Spiel- und Sportgeräte u. A.. Es ist auch die Möglichkeit in Betracht zu ziehen, dass bei Zulässigkeit von Wohnen in Gewerbegebieten reine Wohnhäuser entstehen können, soweit sie dem Gewerbebetrieb zu- und untergeordnet sind. Damit wäre endgültig die frühere Funktion des Welterbes als Standort der Schwerindustrie nicht zu vermitteln. Daher ist hier auch vorgesehen, auch das ausnahmsweise zulässige Wohnen für einen bestimmten Personenkreis nicht zuzulassen.

Neben der gewerblichen Nutzung soll auch ein Präsentieren und Bespielen des Denkmals ermöglicht werden, so sind auf der Kokerei bereits Veranstaltungsorte wie Eisbahn und Mischanlage vorhanden. Bedingt durch diese und weitere kulturelle Nutzungen, wozu auch Nachtszenierungen, wie z. B. die „Nacht der Industriekultur“ gehören, entstehen auch nachts Lärm- und Lichtimmissionen die ein Wohnen selbst im Gewerbegebiet nicht zulassen. Auch vor diesem Hintergrund schließt der Bebauungsplan daher ein Wohnen hier aus.

f) Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind in den Baugebieten allgemein zulässig.

Aufgrund der Bestandssituation, kulturelle und gesundheitliche Anlagen sind auf dem Gelände der Kokerei bzw. Zollverein bereits vorhanden, sollen diese Nutzungen hier allgemein zulässig sein.

1.1.2.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports unzulässig. Diese Form von Nebenanlagen sind mit der Gestaltung des Ortsbildes und den Belangen des Denkmalschutzes nicht zu vereinbaren.

1.1.2.3 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE 3a, GE 3b und GE 4 sowie GE 6 bis GE 15 sind Nebenanlagen unzulässig.

Im Gewerbegebiet GE 14 sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ausnahmsweise zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO wird in den Gewerbegebieten zwischen 0,2 im Gewerbegebiet GE 14 und 0,8 in den Gewerbegebieten GE 4, GE 7 und GE 9 festgesetzt.

Die unterschiedliche Festsetzung der Grundflächenzahlen basiert auf dem Bestand. Der Charakter der Kokerei als Ensemble soll erhalten und die Bestandsgebäude entsprechend saniert und umgenutzt werden. Neubauten sollen sich in die Struktur einfügen, so dass die Nachvollziehbarkeit der ehemaligen Kokereiprozesse gewährleistet bleibt und die historischen Raumkanten erhalten bleiben.

Ausgehend vom Bestand und unter Berücksichtigung der besonderen Situation (Denkmal) kann so eine dem Standort angemessene Ausnutzung ermöglicht werden.

1.2.2 Zulässige Baumassenzahl

Die maximal zulässige Baumassenzahl gemäß § 21 BauNVO wird in den Gewerbegebieten zwischen 3,0 im Gewerbegebiet GE 14 und 10,0 in den Gewerbegebieten GE 3a, GE 4, GE 7 und GE 9 festgesetzt.

Auch hier bildet der Bestand die Grundlage der Festsetzungen.

Ausgehend vom Bestand und unter Berücksichtigung der besonderen Situation (Denkmal) kann so eine dem Standort angemessene Ausnutzung ermöglicht werden.

1.2.3 Maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe, einschließlich aller Dachaufbauten, bis zur Oberkante (OK) gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird in den Gewerbegebieten mit 12 Meter festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird von den vorhandenen Rohrbrücken abgeleitet, um eine städtebaulich und aus denkmalschutzrechtlicher Sicht unverträgliche Höhenentwicklung zu vermeiden.

Im Gewerbegebiet GE 15 wird die maximale Gebäudehöhe mit 15 Metern festgesetzt, da hier das Geländeniveau bereits erheblich über der ausgebauten Verkehrsfläche liegt.

Im Gewerbegebiet GE 14 (Koksofenbatterie) ist die Beschränkung der Gebäudehöhe nicht erforderlich, da hier Neubauten oder wesentliche Änderungen keinen Raum finden. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie derjenigen Straße bzw. an der Grenze des Fahrrechtes zugunsten der Anlieger (Planstraßen F und G) maßgebend, zu der das betreffende Gebäude gehört und zwar zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der äußeren Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.

1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen

1.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Der Umfang der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eröffnet eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit innerhalb der vorgegebenen Strukturen, auch weil zum Zeitpunkt der Bauleitplanung nicht alle möglicherweise unterschiedlichen Anforderungen an zukünftige Bauten im gewerblichen Bereich antizipiert werden können.

Die Baulinien entlang der Planstraßen A und F sollen eine einheitliche Bauflucht gewährleisten, um die gestalterischen Grundprinzipien der historischen Bebauung weiterhin sicher zu stellen.

Ähnliches gilt für die bestehende Bebauung an der Planstraße E. Durch Baulinien soll hier die Eingangssituation über Tor 1 dokumentiert werden.

Weitere Baulinien wurden im Gewerbegebiet GE 5 im Bereich der Planstraßen B und C sowie an der gegenüberliegenden Ecke festgesetzt, um so die städtebauliche Kontur der Neubebauung zu erhalten.

Im Gewerbegebiet GE 2 wurde eine Baulinie als sichtbarer Endpunkt der Hauptachse (Planstraße A) festgesetzt.

1.3.2 In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 5 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude dürfen hier mit oder ohne Grenzabstand errichtet werden. Die Länge

von Gebäuden ist nicht begrenzt. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung (BauO NRW).

1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Der Bebauungsplan Arendahls Wiese/Großwesterkamp (Kokerei Zollverein) setzt öffentliche Verkehrsflächen fest. Dabei werden die bisher vorhandenen privaten Erschließungsstraßen mit ihren Gehwegen bestätigt und ertüchtigt.

Die Planstraße E dient nur der Erschließung der Gewerbegebiete GE 1 und GE2. Sie ist daher nicht durchgängig befahrbar, sondern wird vor dem Übergang in die Planstraße D unterbrochen und ist hier nur für den Radfahrer und Fußgänger nutzbar. Am Ende der Planstraße D wird eine Wendemöglichkeit eingerichtet.

Für Besucher des Welterbes werden im Bereich der Tore 1 und 2 öffentliche Parkplätze festgesetzt.

In den Gewerbegebieten GE 11 und GE 12 ist die Anlage von notwendigen Stellplätzen aufgrund der Bestandssituation nur schwerlich möglich. Daher sind im Gewerbegebiet GE 10 entsprechende Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt worden.

Im Südwesten des Planbereiches befindet sich eine Gas-Reglerstation. Dieser Bereich wird entsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Zur weiteren Erschließung setzt der Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorger fest. Um der Öffentlichkeit den Bereich der Kokerei als Teil des Denkmals zu eröffnen, setzt der Bebauungsplan Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit fest.

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ist für die Gasversorgungsleitung ein unterirdisches Leitungsrecht zugunsten der EON festgesetzt. Eine Überbauung der Gasversorgungsleitung mit Gebäuden ist nicht zulässig.

Die für das Leitungssystem erforderliche Ausblaseeinrichtung erfordert eine Schutzzone mit einem Radius von 35 Meter. Die Schutzzone wurde entsprechend in den Bebauungsplan übernommen. Auch hier ist eine Bebauung mit Gebäuden nicht zulässig.

1.6 Natur und Landschaft

1.6.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Flächen entlang der Planstraße A und entlang der Koksofenbatterie werden als private Grünflächen festgesetzt. Diese Flächen sollen nicht bebaut, sondern entsprechend der ursprünglichen Nutzung des Denkmals Kokerei Zollverein genutzt werden.

Die entlang der Straße Großwesterkamp festgesetzte private Grünfläche dient der Abschirmung des Gewerbegebietes gegenüber der Wohnbebauung.

1.6.2 Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

Im Norden des Bebauungsplanes wird eine größere Fläche als Wald festgesetzt. Hierbei handelt es sich überwiegend um Waldersatzflächen, die aus dem Bebauungsplan Nr. 21/02 „Arendahls Wiese/Gelsenkirchener Straße (Zollverein Ost)“ resultieren.

Im südwestlichen Bereich wird der vorhandene Wald überwiegend bestätigt.

Ebenfalls wird der Wald entlang der Arendahls Wiese bestätigt und entsprechend festgesetzt.

1.6.3 Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)


1.6.3.1 Die privaten Grünflächen entlang der Planstraße A und entlang der Koksofenbatterie sind aufgrund des Status als Welterbe in ihrem ursprünglichen Zustand zu erhalten. Das heißt, diese Flächen sind als reine Rasenflächen ohne weitere Bepflanzung anzulegen. Der Bebauungsplan setzt daher fest:

Die mit  gekennzeichneten „Privaten Grünflächen“ sind als Rasenflächen anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.

Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind unzulässig.

Je Grundstück ist eine erforderliche Zuwegung oder Zufahrt in einer Breite von max. 3 m zulässig.

Für die private Grünfläche entlang des Großwesterkamps setzt der Bebauungsplan fest:

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

Die Pflanzfläche hat insbesondere die Aufgabe, das Gewerbegebiet zum Wohngebiet hin abzuschirmen. Deshalb ist eine dichte Bepflanzung erforderlich. Auf diese Weise sorgt das Grün dafür, dass das Gewerbegebiet einen grünen Rahmen erhält, so dass aus psychologischen Gründen evtl. Störungen (Erscheinungsbild, Lärm) als nicht mehr so belastend wahrgenommen werden. Gepflanzt werden Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60–100 cm sowie Bäume mit einer Endhöhe größer 20 m (Bäume 1. Ordnung).

1.6.3.2 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 5 sind die Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 50 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für Dachterrassen genutzt werden.

1.6.3.3 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 15 sind die nicht bebauten und befestigten Flächen als Rasenflächen, Wiesen oder Gräserfluren anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.

1.6.3.4 In den Gewerbegebieten GE 3a, GE 3b und GE 4 sowie GE 6 bis GE 15 sind Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern unzulässig.

1.6.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.6.4.1 Die Gewerbegebiete GE 2 und GE 5 sind dort, wo sie an den Wald grenzen, mit einem Mind. 1,20 m hohen Zaun zu versehen. Der Zaun ist dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen, im südlichen Plangebiet liegenden Waldbereiche (einschließlich des Teiches) sind Lebensraum für die streng geschützten Arten Mäusebussard, Sperber und Teichhuhn sowie für die besonders geschützten Arten Erdkröte und Grasfrosch. Diese Ar-

ten nutzen den Wald bzw. den Teich auch als Fortpflanzungsstätte. Bei Inanspruchnahme des Teiches und umfangreichen Störungen im Wald und am Teich besteht die Gefahr, dass diese Arten ihren Brut-/Nistplatz aufgeben. Um den Wald und den Teich als solchen zu erhalten und von Störungen durch das neu entstehende Gewerbegebiet abzuschirmen, sollen die Baugebiete auf ihrer an den Wald grenzenden Seite eingezäunt werden. Dies dient auch der funktionalen Minimierung des Eingriffs in den Wald. Aus gestalterischer Sicht ist dies an dieser Stelle vertretbar, weil der Zaun, der beispielsweise aus Maschendraht bestehen kann, aufgrund des angrenzenden festgesetzten Waldes einwachsen und damit fast nicht mehr sichtbar sein wird.

1.6.4.2 Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht zulässig. Das Niederschlagswasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

Durch eine Versickerung würde sich die Grundwasserneubildungsrate erhöhen und so ein Grundwasseranstieg auf der Fläche selbst, aber auch eine Schadstoffmobilisierung im Umfeld hervorrufen.

1.7 Immissionsschutz

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

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise überschritten werden. Von Maßnahmen aktiven Lärmschutzes wird aufgrund der Festsetzung als Gewerbegebiet und der hieraus resultierenden möglichen Nutzungen abgesehen.

Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen für passive Maßnahmen an den Gebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen. Diesen Festsetzungen 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.

Die Anforderungen bis einschließlich des Lärmpegelbereiches IV stellt für die Büronutzung in der Regel keine „echten“ Anforderungen an die Fassadendämmung dar, da diese Anforderung bereits von den heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Isolierfenstern bei ansonsten üblicher Massivbauweise normalerweise bei entsprechendem Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster erfüllt wird. Als Mindestanforderung wurde daher für das gesamte Plangebiet die Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich III festgesetzt. Höhere Anforderungen entsprechend des Lärmpegelbereiches IV ergeben sich nur an Baukörpern entlang der Bahntrasse und der Arendahls Wiese.

Der Bebauungsplan setzt dazu folgendes fest:

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

Als Mindestanforderung wird für das gesamte Plangebiet die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III festgesetzt.

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 Büroräume u. ä. |
|------------------|-----------------------------------|
| III | 30 dB(A) |
| IV | 35 dB(A) |

1.8 Bedingte und befristete Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die beiden Kühltürme im Bereich des Gewerbegebietes GE 3a sind als sogenannte „Landmarks“ weithin sichtbar und damit auch aus städtebaulicher Sicht von besonderer Bedeutung. Um diese prägnante städtebauliche Situation zu erhalten, soll hier eine Bebauung in der Höhe der Kühltürme (GE 3a, OK max. 52 m über Straße) ermöglicht werden. Diese Bebauungsmöglichkeit wird aber unmittelbar mit dem Erhalt der Kühltürme verknüpft. Das heißt, eine solche Bebauung ist nur möglich, wenn eine neue Bebauung in die Kühltürme integriert werden kann. Nach Wegfall der Denkmaleigenschaft und deren Löschung aus der Denkmalliste ist eine Bebauung unzulässig. Diese Fläche ist dann Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Gewerbegebietes GE 3b.

Im Bebauungsplan wird daher folgende auflösend bedingte Festsetzung getroffen:

Auf der nach § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche wird mit der Bekanntgabe des Wegfalls der Denkmaleigenschaft gem. § 3 i. V. m. § 2 DSchG NRW und deren Löschung aus der Denkmalliste (als Teil des Denkmals „Zeche und Kokerei Zollverein“, lfd. Nr. 911 der Denkmalliste der Stadt Essen) eine Bebauung unzulässig. Danach ist die Fläche Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Gewerbegebietes GE 3b.


2. Landesrechtliche Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW

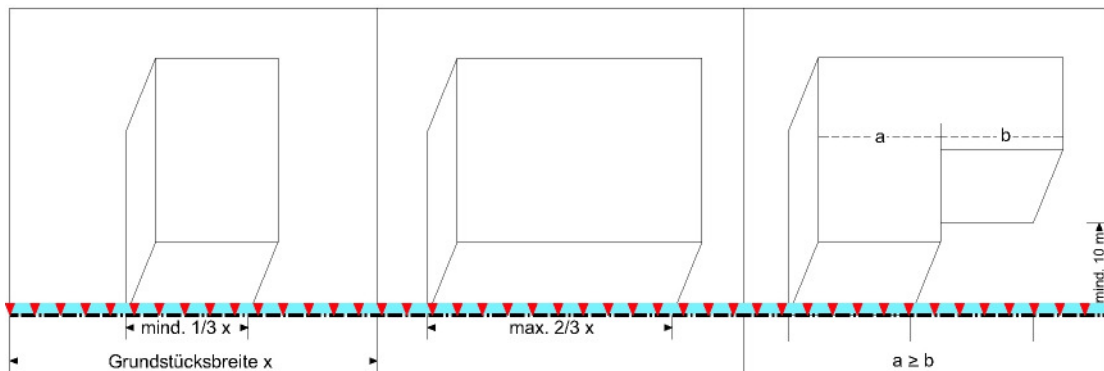
Der Status der Kokerei und Zeche Zollverein als Welterbe ist für das Selbstverständnis der Stadt Essen und der Region, für die touristische Entwicklung und nicht zuletzt für die wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung des Standortes selbst und seiner Umgebung von hoher Bedeutung. Auf den durch die UNESCO verliehenen Welterbestatus gibt es weder einen Rechtsanspruch noch lässt sich dieser Status als Satzung festschreiben. Durch den Beschluss über das Gestaltungshandbuch und die Installation eines Gestaltungsgremiums als Selbstverpflichtung der Stadt und der Eigentümer und durch die sehr weitgehenden gestalterischen Festsetzungen soll sicher gestellt werden, dass die Substanz und das Erscheinungsbild des Welterbes Zollverein, die zur Verleihung des Titels geführt haben, erhalten bleiben.

2.1 Raumkanten


2.1.1 Entlang der Planstraße A soll eine Gebäudeflucht entstehen, die von den historischen Raumkanten und den so festgesetzten Baulinien der Bestandsgebäude der Gewerbegebiete GE 4, GE 9 und GE 12 vorgegeben wird. Gemäß § 86 BauO NRW liegen hier für die Gewerbegebiete GE 7 und GE 10 besondere Anforderungen an bauliche Anlagen zum Schutz des Denkmals vor. Der Bebauungsplan setzt daher fest:

In den Gewerbegebieten GE 7 und GE 10 ist entlang der Planstraße A zwingend auf der Baugrenze () zu bauen und zwar auf mindestens $1/3$ und maximal $2/3$ der Grundstücksbreite. Nicht auf der Baugrenze gebaute Gebäudeteile (b) müssen einen Mindestabstand von 10 m von der Baugrenze einhalten und dürfen dabei nicht länger als die auf der Baugrenze gebauten Gebäudeteile (a) sein.

Beispiele:



2.1.2 Mit der Bebauung im Südwest-Bereich soll ein baulich kompaktes „Gegenüber“ zum historischen Bestand der Kokerei hergestellt werden. Die Markanz wird durch eine zu min. $2/3$ bebaute Baugrenze in Richtung Planstraßen C und D sichergestellt. Der Bebauungsplan setzt daher fest:

In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 5 ist entlang den Planstraßen C und D zwingend auf der Baugrenze () zu bauen und zwar mindestens $2/3$ der Grundstücksbreite. Nicht auf der Baugrenze gebaute Gebäudeteile müssen einen Mindestabstand von 10 m von der Baugrenze einhalten und dürfen dabei nicht länger als die auf der Baugrenze gebauten Gebäudeteile sein.

2.1.3 In den Gewerbegebieten GE 3a, GE 3b und GE 4 sowie GE 6 bis GE 15 sind alle Gebäudekanten parallel, bzw. rechtwinklig zu den Straßen auszurichten.

2.1.4 Ebenfalls zum Schutz des Denkmals sollen, ausgehend vom Gebäudebestand, Staffelgeschosse sowie ein Vor- und Zurücktreten von Geschossen oder Gebäudeteilen ausgeschlossen werden. Daher setzt der Bebauungsplan fest:

In den Gewerbegebieten sind Staffelgeschosse unzulässig.

Ebenso ist ein Vor- oder Zurücktreten von Geschossen oder Gebäudeteilen (z. B. Erker, Dachüberstände, Vordächer und Rankgerüste) unzulässig.

2.2 Vorzonen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

2.2.1 Die Vorzonen der Gewerbegebiete dürfen nicht als Stellplätze, Abstell- oder Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet oder benutzt werden.

Eine Vorzone ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie oder der Grenze der Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.

2.2.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbegebiete GE 2 und GE 5 zwischen den Gebäudefronten und der Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen C und D sind in der gesamten Tiefe höhenmäßig an die Oberkante des Gehweges dieser Straßen

anzupassen. Höhenabsätze an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Die Oberfläche ist in Asphalt herzustellen. Einfahrten können mit Betonstreifen markiert werden.

2.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§86 Abs.1 Nr.1 BauO NRW)

2.3.1 Die ergänzenden Gebäude in den Gewerbegebieten GE 3a, GE 3b und GE 4 sowie GE 6 bis GE 15 sollen sich in den Bestand des Welterbes integrieren. Für das einzelne Gebäude ist daher für die Fassadengestaltung nur von einem Primärmaterial auszugehen. Die Fassaden der bestehenden Gebäude weisen eine klare und gleichmäßige Struktur auf. Die Fassadenstruktur der neuen Gebäude soll in entsprechender Art und Weise realisiert und aus der jeweiligen Materialität abgeleitet werden.

Für die Farbe der Fassaden ist von einer Hauptfarbe auszugehen. Diese Farbe befindet sich – ausgehend vom Bestand – zwischen hellgrau, schwarz und rot. Grundlage für die Beschreibung bildet das NCS-Farbdreieck (siehe Gestaltungskonzept). Es ist auszugehen von einer Grauskala zwischen S 20 00-N (hellgrau) und S 90 00-N (schwarz), die mit einem Bunttonanteil der Farbe R (rot) kombinierbar ist.

Der Bebauungsplan setzt folgendes fest:

In den Gewerbegebieten GE 3a, GE 3b und GE 4 sowie GE 6 bis GE 15 sind die Fassaden aus einem einheitlichen Material zu errichten. Für die Baukörper sind ausschließlich die mineralische Baustoffe Ziegel, Beton, Sichtbeton, eingefärbter Beton, Keramik und Naturstein zulässig.

Es ist nur eine Hauptfarbe in einem Spektrum von rot bis schwarz entsprechend dem Gestaltungskonzept Kokerei Zollverein, Seiten 68/69 des Büros ASTOC, Köln vom Mai 2009 zulässig.

Ausnahmsweise sind Metall- und Glasfassaden sowie Fassadenteile zulässig.

Kunststoff, Holz, Trapezblech und Spiegelfassaden sind unzulässig.

Ornamente sind unzulässig.

Fenster und Türen sind flächenbündig in die Fassade zu integrieren.

2.3.2 Im Südwest-Bereich entsteht durch die Aneinanderreihung der Bebauungen eine differenzierte Vielfalt. Für das einzelne Gebäude ist daher für die Fassadengestaltung nur von einem Primärmaterial auszugehen.

Die Fassaden der bestehenden Gebäude weisen eine klare und gleichmäßige Struktur auf. Die Fassadenstruktur der neuen Gebäude soll in entsprechender Art und Weise realisiert und aus der jeweiligen Materialität abgeleitet werden.

Auch hier ist für die Gebäude von einer Hauptfarbe auszugehen.

Der Bebauungsplan setzt folgendes fest:

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 5 sind die Fassaden aus einem einheitlichen Material zu errichten. Für die Baukörper sind mineralische Baustoffe, Metall und Glas zulässig. Fassadenintegrierte Solaranlagen sind zulässig.

Es ist nur eine Hauptfarbe in einem Spektrum von rot bis schwarz entsprechend dem Gestaltungskonzept Kokerei Zollverein, Seiten 68/69 des Büros ASTOC, Köln vom Mai 2009 zulässig.

Holz ist unzulässig.

2.3.3 Wie alle Bestandsgebäude auf Zollverein sollen, um das homogene Erscheinungsbild des Welterbes zu erhalten, auch die ergänzenden und neuen Gebäude ausschließlich Flachdächer besitzen. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 15 nur Flachdächer zulässig sind.

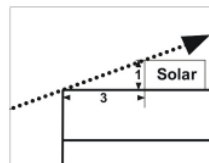
2.3.4 In den Gewerbegebieten GE 3a, GE 3b und GE 4 sowie GE 6 bis GE 15 ist die Aufsicht der Flachdächer farblich in Anlehnung an den Bestand in einem Spektrum von Grau bis schwarz zu halten. Die Dachlandschaft der Kokerei Zollverein ist für Welterbesucher von der Koksofenbatterie gut einsehbar und prägend für das historische Ensemble. Der Bebauungsplan setzt daher fest:

In den Gewerbegebieten GE 3a, GE 3b und GE 4 sowie GE 6 bis GE 15 sind für die Dachflächen Farben in einem Spektrum von grau bis schwarz zulässig.

2.3.5 In den Gewerbegebieten GE 3a, GE 3b und GE 4 sowie GE 6 bis GE 15 sind bei den Bestandsgebäuden (Tag der Unterschutzstellung 20.06.2000) Dachaufbauten unzulässig.

2.3.6 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 5 sowie bei Neubauten (alle Gebäude, die nach dem Tag der Unterschutzstellung errichtet wurden bzw. werden, das heißt, die nicht in den Bestandsangaben des Bebauungsplanes enthalten sind) in den Gewerbegebieten GE 3a, GE 3b, GE 4 sowie GE 6 bis GE 15 sind technische Anlagen (z. B. Klimatechnik, Verschattungseinrichtungen, sonstige haustechnische Anlagen) in die Gebäudekubatur zu integrieren, sofern sie aus der Fußgängerperspektive sichtbar sind.

2.3.7 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 15 sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung bei Neubauten (alle Gebäude, die nach dem Tag der Unterschutzstellung errichtet wurden bzw. werden, das heißt, die nicht in den Bestandsangaben des Bebauungsplanes enthalten sind) zulässig. Die Anlagen müssen in einem Abstand von 3 zu 1 (siehe Abbildung) von der Traufkante zurückgesetzt werden.



2.3.8 Zufahrten und Stellplätze sind asphaltiert, in Beton (kein Pflaster) oder in wassergebundener Decke auszubauen.

2.4 Werbeanlagen und Warenautomaten (§86 Abs.1 Nr.1 BauO NRW)

2.4.1 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE15 sind Werbeanlagen (einschließlich Fahnen) und Warenautomaten unzulässig.

Bedingt durch die besondere Situation (Denkmal) des Gewerbegebietes und dem Status als Welterbe werden Werbeanlagen und Warenautomaten ausgeschlossen.

2.4.2 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 5 sowie an Neubauten (alle Gebäude, die nach dem Tag der Unterschutzstellung errichtet wurden bzw. werden, das heißt, die nicht in den Bestandsangaben des Bebauungsplanes enthalten sind) in den Gewerbegebieten GE 3a, GE 3b, GE 4 sowie GE 6 bis GE 15 ist die Anbringung von Firmennamen im oberen Drittel der Fassade in einer Größe von max. 2 m² in Einzelbuchstaben in einem einheitlichen Material (Stahl, nicht eingefärbt) zulässig.

Selbstleuchtende und/oder blinkende Firmennamen sind unzulässig.

Die Anbringung von Firmennamen an Bestandsgebäuden ist unzulässig.

Diese Festsetzung begründet sich aus dem Gestaltungskonzept Kokerei Zollverein. Hier sind gestalterische Standards definiert worden, die den Bestand vor Veränderungen schützen und die Neubebauung in den Bestandsrahmen integrieren.

2.5 Einfriedungen (§86 Abs.1 Nr.5 BauO NRW)

2.5.1 In den Gewerbegebieten GE 3a, GE 3b, GE 4 sowie GE 6 bis GE 13 müssen Einfriedungen entlang der Planstraßen A-D min. 3 m hinter die Baugrenze, Baulinie oder Raumkante zurückspringen, dabei darf ein Mindestabstand von 10 m zwischen Einfriedung und öffentlicher Verkehrsfläche nicht unterschritten werden. Zu den privaten Erschließungsflächen (Planstraßen F, G, H und J) müssen Einfriedungen einen Abstand von min. 10 m haben.

Die Einfriedungen sind ausschließlich als Stabgitterzaun, Farbe anthrazitgrau (Farbnummer db 703 der DB-Farbtonkarte) in einer Höhe von max. 1.20 m zulässig. Bespannungen und Begrünungen der Zäune sind unzulässig.

In den Bestandsbereichen wird auf Einfriedungen verzichtet, damit die ursprüngliche Nutzung des Denkmals Kokerei Zollverein nachvollziehbar bleibt.

2.5.2 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 5 sind zwischen den Baulinien, Baugrenzen, Raumkanten und der Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen C, D und E sowie auf der Straßenbegrenzungslinie Einfriedungen unzulässig.

Der Weiße Platz, der sich zwischen der geplanten Neubebauung im Südwesten und den Planstraßen C und D erstreckt, ist zum einen eine repräsentative Vorfläche und zum anderen muss er eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Einfriedungen sind hier daher unzulässig.

3. Kennzeichnungen

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Signatur gekennzeichneten Flächen sind im Kataster über Altstandorte und Altablagerungen der Stadt Essen unter der Katasternummer 38/1.02 Zentralkokerei und Zeche Zollverein, Schachanlage 12 erfasst und weisen nach vorliegenden Erkenntnissen eine erhebliche Belastung auf. Im Rahmen künftiger Abbruch- und / oder Baugenehmigungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z. B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zu begegnen.

4. Textliche Kennzeichnung

Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Das gesamte Verfahrensgebiet ist daher gem. § 9 Abs. 5 Nr.2 BauGB als „Fläche, unter der der Bergbau umgeht“ gekennzeichnet.

5. Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

5.1.1 Bahnanlagen

Im Bebauungsplan sind Flächen für Bahnanlagen übernommen worden, für die zurzeit ein Planfeststellungsverfahren gem. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz durchgeführt wird (Abschluss voraussichtlich Mai/Juni 2009). Ziel ist es, das Welterbe Zollverein wieder für touristische Zugfahrten zu erschließen.

5.1.2 Hochspannungsleitungen

Im südwestlichen Planbereich verlaufen zwei Hochspannungsleitungen der RWE Rheinland Westfalen Netz AG. Da die Trassen der Hochspannungsleitungen über bestehende Verträge gesichert sind, wird deren Verlauf einschließlich des Schutzstreifens in der jeweiligen Breite und der Maststandorte gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Folgende Anforderungen des Leitungsträgers sind zu beachten:

1. In den Schutzstreifen der Leitungen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die ein Endwuchshöhe von max. 7 m zwischen den Masten 5 und 107 sowie zwischen den Masten 110 und 111 und 5 m zwischen den Masten 106 und 107 sowie zwischen den Masten 109 und 110 erreichen.
2. Um die Maste 107,108,109 und 110 herum muss eine Fläche mit einem Radius von 25 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrerschutz für die Masten erforderlich werden.
3. Durch höher wachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen evtl. Baumbruch die Hochspannungsfreileitungen beschädigt werden. Insofern müssen in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.
4. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitungen gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE Rheinland Westfalen Netz AG berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.
5. Die Leitungen und die Maststandorte müssen zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitungen gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.
6. Für Betriebs- und Unterhaltungsarbeiten ist jederzeit die Zugänglichkeit zur und entlang der Leitungen mit einer Schneise von min. 4 m zu gewährleisten.
7. Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

5.2 Denkmäler nach Landesrecht

Die Flächen des Denkmals Zeche und Kokerei Zollverein, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes fallen, werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

6. Hinweise

6.1 Städtebauliche Verträge

In städtebaulichen Verträgen zwischen der Stadt Essen und den Grundstückseigentümern sind Regelungen zu den im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschriebenen Maßnahmen, zu den Erschließungsanlagen und zum Gestaltungskonzept Kokerei Zollverein enthalten.

6.2 Gutachten und sonstige relevanten Unterlagen

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde

- Gefährdungsabschätzung für das Gelände der ehemaligen Kokerei Zollverein in Essen im Rahmen der Beendigung der Bergaufsicht, hier: Teilfläche A –Schwarzer Bereich–, DMT – Gesellschaft für Forschung und Prüfung mbH, Essen, 17.03.1999
- Gefährdungsabschätzung für das Gelände der ehemaligen Kokerei Zollverein in Essen im Rahmen der Beendigung der Bergaufsicht, hier: Teilfläche B –Weißer Bereich–, DMT – Gesellschaft für Forschung und Prüfung mbH, Essen, 12.04.2000
- Erfassung und Bewertung der Schadstoffsituation und des Gefährdungspotentials in Gebäuden und Betriebsanlagen im Bereich der Nebengewinnung der ehemaligen Kokerei Zollverein in Essen, im Hinblick auf die Beendigung der Bergaufsicht, DMT – Gesellschaft für Forschung und Prüfung mbH, Essen, 15.01.2003
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 12/08 „Arendahls Wiese / Großwesterkamp (Kokerei Zollverein)“, Ingenieurbüro Helmert, Aachen, Januar 2009
Aktualisierte Fassung vom Dezember 2009
- Lufthygienisches Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 12/08 „Arendahls Wiese / Großwesterkamp (Kokerei Zollverein)“, simuPLAN, Dorsten, 29.01.2009
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 12/08 „Arendahls Wiese / Großwesterkamp (Kokerei Zollverein)“ der Stadt Essen, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, 20.02.2009
Aktualisierte Fassung vom 04.02.2010
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Hamann & Schulte, Gelsenkirchen, Mai 2009
- Expertise zur Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen im Bereich der Kokerei Zollverein, Stadt + Handel, Dortmund, März 2009
- Gestaltungskonzept Kokerei Zollverein, ASTOC, Köln, Mai 2009
- DB-Farbtonkarte

Die Gutachten sowie sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Anleitungen und Vorschriften (z. B. TA Lärm etc.) können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung bzw. beim Umweltamt eingesehen werden.

6.3 Städtische Satzungen

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).

6.4 Umgang mit Bodendenkmälern

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

6.5 Einleitung von Grundwasser

Die Einleitung von Grundwasser (z.B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gemäß § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig.

6.6 Altlastenverdachtsflächen

Der Bereich der „Schwarzen Seite“ (Koksöfen, Sieberei, Beschickungsturm, Gleisflächen und weitere Einzelgebäude) ist bereits aus der Bergaufsicht entlassen. Im Zuge dieser Entlassung wurden die Flächen für eine Nutzung als Park-, Freizeit- und Gewerbefläche saniert bzw. gesichert.

6.7 Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Die Entsorgung von gefährlichen Abfällen zur Verwertung bzw. Beseitigung gemäß der Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (AVV – Abfallverzeichnis-Verordnung) ist ordnungsgemäß durchzuführen und hat nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Fertigung von Entsorgungsnachweisen und Begleitscheinen, Führen eines Abfallregisters).

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

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

6.8 Kampfmittel

Bei Baumaßnahmen mit erheblichen Erdingriffen (> 80 cm) ist für die von der Baumaßnahme betroffenen Flächen eine Überprüfung auf Kampfmittel zu beantragen.

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Die auf dem Baugelände vermuteten Bombenblindgänger-Einschlagstellen sind mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen.

Um die vorgenannte Überprüfungsmaßnahme mit dem Kampfmittelräumdienst durchführen zu können, ist die Teilfläche bis auf den gewachsenen Boden abzuschleifen. Es handelt sich hierbei um erforderliche Arbeiten vorbereitender Art die bauseits durchzuführen sind. Sofern keine anderen Gründe dagegen sprechen, sollten die Arbeiten zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Dieser ist rechtzeitig (mindestens 1 Woche vorher) dem Kampfmittelräumdienst mitzuteilen.

6.9 Grundwassermessstellen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch Signatur gekennzeichneten Grundwassermessstellen sind zu sichern, zu erhalten, instand zu setzen bzw. zu erneuern.

6.10 Bauhöhen

Soweit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten wie z. B. Antennenanlagen geplant und realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist in jedem Einzelfall eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West durchzuführen.

6.11 Bergaufsicht

Die Flächen der „Weißen Seite“ (südlich der Koksöfen) stehen noch weitgehend unter Bergaufsicht. Im Rahmen von Abbruch- und / oder Baugenehmigungsverfahren ist daher die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW zu beteiligen.

VII. Städtebauliche Kenndaten

| | Fläche (m ²) |
|---|--------------------------|
| Plangebiet <small>Gesamt</small> | 412.445 |
| Gewerbe | 204.640 |
| Versorgung | 730 |
| Private Grünflächen | 45.162 |
| Wald | 140.366 |
| Öffentliche Verkehrsflächen (ÖV) | 15.022 |
| ÖV mit besonderer Zweckbestimmung | 1.160 |
| Fläche für Bahnanlagen | 5.365 |

Tab. 1 Städtebauliche Kenndaten

VIII. Umweltbericht

1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan

Die industrielle Kulturlandschaft Zeche Zollverein, bestehend aus Zollverein Schacht XII und der Zentralkokerei Zollverein, ist ein einzigartiges Ensemble in der Geschichte der Siedlungsformen. Die Zentralkokerei war ausschlaggebend für die Aufnahme in die World Heritage List als Weltkulturerbe.

Als bedeutender Teil des Welterbes Zollverein ist die Kokerei industriehistorisch wichtige Anlaufstelle für Besucher aus aller Welt.

Die günstige Entwicklung der Marke Zollverein im Design-Umfeld zeigt sich an Anfragen und Nutzungsanträgen ansiedlungswilliger Unternehmen / Einrichtungen dieser Sparte.

Um die ca. 12 ha großen Entwicklungsflächen der Kokerei Zollverein und den Bestandsbereich einer wirtschaftlichen Nutzung zugänglich zu machen und die Ansiedlungen planungs- und baurechtlich zu ermöglichen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan Arendahls Wiese/Großwesterkamp (Kokerei Zollverein) setzt aufgrund der industriellen Vorprägung des Gebietes und aufgrund der Zielvorstellungen des Entwicklungskonzeptes für die Baugebiete Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO fest. Durch den teilweisen Ausschluss von in Gewerbegebieten gem. §8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sollen die Flächen des Gewerbegebietes für Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe gesichert und dem Status als Welterbe Rechnung getragen werden.

Zur Erschließung des Areals werden die bisher vorhandenen privaten Erschließungsstraßen mit ihren Gehwegen bestätigt, ertüchtigt und als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Die Flächen entlang der Planstraße A und entlang der Koksofenbatterie werden als private Grünflächen festgesetzt. Diese Flächen sollen nicht bebaut, sondern entsprechend der ursprünglichen Nutzung des Denkmals Kokerei Zollverein genutzt und erhalten werden. Das heißt, diese Flächen sind als reine Rasenflächen ohne weitere Bepflanzung anzulegen.

Die entlang der Straße Großwesterkamp festgesetzte private Grünfläche dient der Abschirmung des Gewerbegebietes gegenüber der Wohnbebauung.

Im Norden des Bebauungsplanes wird eine größere Fläche als Wald festgesetzt. Hierbei handelt es sich überwiegend um Waldersatzflächen, die aus dem Bebauungsplan Nr. 21/02 „Arendahls Wiese/Gelsenkirchener Straße (Zollverein Ost)“ resultieren.

Im südwestlichen Bereich wird der vorhandene Wald überwiegend bestätigt.

Ebenfalls wird der Wald entlang der Arendahls Wiese bestätigt und entsprechend festgesetzt.

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 5 ist eine Begrünung der Flachdächer vorgesehen.

Die nicht bebauten und befestigten Flächen in den Gewerbegebieten sind als Rasenflächen, Wiesen oder Gräserfluren anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.

In den Gewerbegebieten GE 3 und GE 4 sowie GE 6 bis GE 15 sind Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern unzulässig.

2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde zur Ersteinschätzung der Situation der sogenannte Scoping-Termin durchgeführt.

Ziele des Immissionsschutzes ergeben sich aus einer Reihe von Regelwerken, deren Anwendungsbereiche und Verbindlichkeitsgrade für die Bauleitplanung unterschiedlich sind.

Lärm

Das wichtigste lärmtechnische Regelwerk für die Bauleitplanung ist die DIN 18005 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“, 1987. Sie dient der planerischen Abschätzung von Verkehrs- und Gewerbeimmissionen. In ihrem Beiblatt 1 enthält sie schalltechnische Orientierungswerte, deren Einhaltung oder Unterschreitung „wünschenswert“ ist. Überschreitungen sind abwägend zu rechtfertigen. Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete liegen am Tage bei 65 dB (A) und in der Nacht bei 55 dB (A) für Verkehrslärm und 50 dB (A) für Gewerbelärm.

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Hierzu werden die maximal zulässigen Emissionskontingente nach DIN 45691 ermittelt.

Luft

Zur Beurteilung der Luftqualität innerhalb des Plangebietes sind die „Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft – 22. BImSchV“ und die „Verordnung zur Verminderung von Sommersmog, Versauerung und Nährstoffeinträgen – 33. BImSchV“ zu beachten. Die in den Verordnungen genannten Grenz- bzw. Richtwerte bieten Hinweise darauf, ob innerhalb des Plangebietes gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

Zur Beurteilung der Luftverunreinigungen des geplanten Gewerbegebietes sind die „Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft“ sowie die oben genannten Verordnungen einschlägig. Diese dienen dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen. Nicht genehmigungsbedürftige Anlagen (gem. BImSchG) sind nach § 22 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Luftreinhaltung vermeidbar sind und dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden, die nach dem Stand der Technik zur Luftreinhaltung unvermeidbar sind. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen der geplanten Gewerbegebiete nicht weiter betrachtet. Der Bebauungsplan stellt lediglich eine Angebotsplanung dar. Die konkrete Ausgestaltung der Vorhaben ergibt sich erst im anschließenden baurechtlichen Verfahren. Die immissionsschutzrechtliche Prüfung erfolgt daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Klima

Das Verfahrensgebiet ist industriell vorgeprägt und insbesondere im mittleren Bereich bereits bebaut und durch einen hohen Versiegelungsgrad sowie eine sparsame Grünausstattung geprägt. Obwohl die Sanierungsbedürftigkeit stark ausgeprägt ist, sind Klima verbessernde Maßnahmen durch die Erfordernisse der Nutzung vor allem im Bestand Grenzen gesetzt. Die vorrangige Planungspriorität ist daher unter dem Gesichtspunkt der Abmilderung bioklimatischer und lufthygienischer Extreme zu sehen.

Zur Milderung der bestehenden stadtklimatologischen Defizite sind in der Klimaanalyse Stadt Essen für den hier vorliegenden Siedlungsflächentyp Gewerbe-/Industriegebiet folgende wesentliche Umweltqualitätsziele formuliert:

Reduzierung nachteiliger Wirkungen z. B. durch Abstandsgrün, Grünstreifen, sonstige Pflanzungen,

Optimierung der Lufthygiene i. S. des Vorsorgeprinzips,

Sicherung einer ausreichenden Durchlüftung,

Vermeidung großflächiger Wärmeinseln,

Flächenrecycling und Rückbau versiegelter Flächen.

Belichtung, Besonnung, Belüftung

Die Abstände vor Außenwänden von Gebäuden sind in § 6 BauO NRW geregelt. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt in Gewerbegebieten $0,5 \times$ abstandsflächenrelevante Wandhöhe (H), bei Gebäuden, die überwiegend der Produktion oder Lagerung dienen, lediglich $0,25 \times H$. Zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt dieses Maß ebenfalls $0,25 \times H$. In Mischgebieten und allgemeinen Wohngebieten beträgt die Tiefe der Abstandsflächen $0,8 \times$ abstandsflächenrelevante Wandhöhe (H). Der Bebauungsplan kann anderweitige Festsetzungen, beispielsweise die geschlossene Bauweise, treffen.

Die Regelungen über die Abstandsflächen dienen in erster Linie der Tagesbeleuchtung und der Belüftung der Gebäude. Werden die Abstände eingehalten, sind regelmäßig keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Baumschutz

Gemäß der Satzung zum Schutze des Baumbestands in der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) ist es verboten, durch die Satzung geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern. Ausnahmen von diesen Verboten sind möglich, erfordern jedoch für jeden Baum eine Ersatzpflanzung.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

3.1.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Lärm

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese sagt zusammenfassend aus:

Zur Ermittlung der Vorbelastung wurden Berechnungen und Messungen der heutigen Situation, sowie Recherchen zur vorhandenen Nutzung im Bereich des Bebauungsplanes durchgeführt. Im Umfeld des Plangebietes liegen, mit Ausnahme der Gasreglerstation, keine immissionsrelevanten gewerblichen Nutzungen vor, so dass die Planwerte im vorliegenden Fall den Immissionsrichtwerten von 55/40 dB(A) tags/nachts für ein allgemeines Wohngebiet bzw. 50 / 35 dB(A) tags/nachts für ein reines Wohngebiet entsprechen. Die Gasreglerstation dient als Hauptversorgung für die Stadt Gelsenkirchen und ist daher sowohl tags, als auch nachts bei Bedarf durchgehend in Betrieb. Die durchgeführten Messungen und Berechnungen zur Ermittlung der vorhandenen Geräuschemissionen der Gasreglerstation ergaben für die berücksichtigten Immissionsorte, dass die Immissionsrichtwerte für reine Wohngebiete von 50 dB(A) am Tag und 35 dB(A) in der Nacht mit Beurteilungspegeln bis maximal 20 bzw. 18 dB(A) am nächstgelegenen Immissionsort durch die vorhandene Gasreglerstation deutlich unterschritten werden. Daher können durch die zukünftig geplanten Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebietes die Immissionsrichtwerte voll ausgeschöpft werden.

Die Geräuschbelastung durch Verkehrslärm wird rechnerisch ermittelt und anhand der schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 beurteilt. Hierbei hat sich gezeigt, dass die Orientierungswerte für Gewerbegebiete nur im Bereich der Kreuzung Großwesterkamp in der Nacht geringfügig überschritten werden.

Die Emissionspegel des Schienenverkehrs der Köln-Mindener-Bahnlinie liegen mit 69,4 dB(A) am Tag und 67,6 dB(A) in der Nacht über den Orientierungswerten für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.

Luft

Das erarbeitete lufthygienische Fachgutachten sagt aus:

Zur Beurteilung der Luftqualität innerhalb des Plangebietes und zur Abschätzung der lufthygienischen Auswirkungen der Planung auf die umliegende Wohnbebauung wurden die Stickstoffdioxid- und die Feinstaub-Immissionen im Umfeld der Planung bewertet. Die Konzentrationen weiterer Luftverunreinigungen aus dem Verkehrsbereich, wie z. B. Blei, Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol liegen heute aufgrund der bereits ergriffenen Luftreinhaltemaßnahmen deutlich unterhalb gesundheitsbezogener Grenz- und Richtwerte. Sie werden daher nicht weiter betrachtet.

Zur Bestimmung der Hintergrundbelastung wurde auf Werte zurückgegriffen, die im Rahmen der Berechnungen zum aktuellen Luftreinhalteplan Ruhrgebiet für das Jahr 2010 für die Gelsenkirchener Straße im nahen Umfeld des Bebauungsplangebietes ermittelt wurden. Hierbei ergibt sich beim Stickstoffdioxid ein Jahresmittelwert von 23,6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ und beim Feinstaub ein Jahresmittelwert von 22,9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Diese Werte liegen deutlich unter den Grenzwerten der 22. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit einem jeweiligen Jahresmittel von 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

3.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Lärm

Zur Festlegung der von beplanten Gebieten ausgehenden Lärmemissionen wird gemäß DIN 45691 auf die Festsetzung von Emissionskontingenten (L_{EK}) zurückgegriffen. Bei dieser Verfahrensweise wird davon ausgegangen, dass für jeden Quadratmeter einer gewissen Fläche ein Schalleistungspegel festgelegt wird, der als maximale Emissionsgröße festgesetzt wird.

Da noch keine konkreten Angaben zu Betriebsarten, genauer Lage von Gebäuden, deren Höhe oder gar der Richtwirkung von Schallquellen vorliegen und auch andere Faktoren (z. B. die Abschirmwirkung von Gebäuden) noch nicht bekannt sind, wird bei der Berechnung unterstellt, dass sich der Schall gleichmäßig über die gesamte Fläche verteilt und ungehindert zum Immissionsort gelangt. Diese Art der Festsetzung führt dazu, dass Vorhaben, deren Emissionen den definierten Wert einhalten, unter dem Aspekt des Lärmschutzes auf jeden Fall zulässig sind.

Der Vorteil dieses Verfahrens ist, dass aus der Überschreitung des o. g. Wertes nicht zwangsläufig auch die Unzulässigkeit des Vorhabens folgt, vielmehr kann in einem zweiten Schritt eine erweiterte Prüfung durchgeführt werden.

Dabei ist im Rahmen einer zu erteilenden Betriebsgenehmigung etwaiger zukünftiger Neu-, Um- oder Anbauten unter Berücksichtigung der von der jeweiligen Anlage in Anspruch genommenen Fläche eine Schallausbreitungsrechnung auf Grundlage des festgesetzten L_{EK} durchzuführen. Bei diesen Berechnungen erhält man ein Immissionskontingent L_{IK} für die jeweils betrachtete Nutzung. Wenn dieses Immissionskontingent eingehalten wird, ist sichergestellt, dass die Summe aller Anlagen unter Berücksichtigung einer vorhandenen Gewerbelärmvorbelastung die Gesamtimmisionswerte nicht über-

schreitet. Die später tatsächlich auftretenden Schallemissionen, bezogen auf die Fläche der Anlage bzw. des Anlagenteils, können dann höher ausfallen als die L_{EK} . Bei Einhaltung des Lärmkontingentes am Immissionsort ist dann dennoch die Einhaltung des angestrebten Gesamtmissionswertes oder Planwertes sichergestellt.

Die Untersuchung des Verkehrslärms im Plangebiet stellt Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 fest. Aus diesem Grund werden Lärmpegelbereiche mit der Festsetzung von Schalldämmmaßen in den Bebauungsplan übernommen.

Luft

Die Ergebnisse des lufthygienischen Fachgutachtens zeigen, dass aufgrund der geringen Verkehrsbelastung und der guten Belüftungssituation bisher alle relevanten Grenzwerte der 22. BImSchV deutlich eingehalten werden. Durch den zusätzlichen Verkehr im Planfall steigen die Schadstoffbelastungen nur unwesentlich an. Daher werden auch im Planfall die untersuchten Grenzwerte der 22. BImSchV weiterhin deutlich eingehalten.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

3.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet wird in seinem zentralen Teil von den Gebäudekomplexen der ehemaligen Kokerei geprägt. Die ehemaligen Verwaltungsgebäude im Westen des Gebietes werden noch genutzt, in ihrem Umfeld befinden sich Rasenflächen mit überwiegend Ziergehölzen. Der Bereich südlich der Koksbatte wurde bereits im Zuge der Umstrukturierung hergerichtet. Einige Gebäude wurden saniert und die Rasenflächen hergestellt.

Im zentralen östlichen Bereich wurden zahlreiche Gebäude abgerissen, auf einigen freien Flächen wurde Bauschutt abgelagert. Die Flächen haben sich z. T. wieder begrünt. Es finden sich blütenpflanzenreiche und von Gräsern geprägte Pionierfluren neben Gehölzaufwuchs von Sommerflieder und Birken. In staunassen Bereichen haben sich flache, überwiegend temporäre Kleingewässer gebildet.

Im Norden des Gebietes befinden sich auf den ehemaligen Gleisanlagen halboffene Bereiche, die von Pioniergebüschen auf Bahnschotter geprägt werden. Im Zuge der Maßnahmen der Planung "Zollvereinpark" erfolgten partiell Rodungen, die Flächen wurden mit Bahnschotter aufgefüllt. Hier konnten sich bisher nur wenige Pionierpflanzen ansiedeln. Insgesamt erscheint das Gebiet offen bis halboffen.

Südwestlich befindet sich ein ca. 6,7 ha großer Waldbereich unterschiedlicher Baumartenzusammensetzung. Neben Erlen- und Erlenmischbeständen kommen Bergahorn- und Birkenmischbestände vor. Die Strauchschicht besteht zumeist aus älterem Holunder und dem Jungwuchs der Bäume. Ein älterer Pappelbestand findet sich im Südteil mit einer dichten Strauchschicht aus Brombeere und Holunder. Im Westen und im Süden befinden sich unter Hochspannungsleitungen strauchgeprägte Bereiche aus Erlen, die regelmäßig auf den Stock gesetzt werden, und Brombeeren. Zu den angrenzenden Straßen wachsen Gehölzstreifen mit höherem Baum- und Strauchbestand. Im zentralen Bereich befindet sich ein Teich mit einem Schilfröhricht.

Entlang der Straße Arendahls Wiese befinden sich weitere Waldbereiche, die von dem beschriebenen Komplex durch die Zufahrtstraße (Tor 2) getrennt sind. Westlich und südwestlich der Kühltürme befindet sich unterhalb einer steilen Böschung ein Laubmischwald mit einer gut ausgeprägten Strauchschicht, der wahrscheinlich aus ehemaliger Gartennutzung hervorging. Nördlich Tor 3 befindet sich ein Waldbereich aus Bergahorn und Pappeln, denen Birken, Vogelkirsche und andere Laubgehölze beigemischt sind.

Die nordöstliche Spitze des Gebietes wird von Gehölzen unterschiedlichen Alters geprägt. Hier befinden sich verfallende Klärbecken, sowie kleinere Gebäude. Von der Arendahls Wiese führt ein wenig genutzter Schotterweg in diese Teilfläche.

Innerhalb des Plangebietes wurden einige besonders geschützte und/oder gefährdete Tierarten/Artengruppen und einige gefährdete Pflanzenarten nachgewiesen.

Das Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch die großflächigen Gebäude geprägt. Nördlich der Koksbatte herrscht der Charakter einer Brachfläche vor, Sukzessionsgehölze und freie Flächen bestimmen neben den Gebäuden das Bild. Diesem Bereich, sowie dem Bereich südlich der Koksbatte kommt aufgrund der industriellen Prägung, des erlebten Nebeneinanders von Industriegebäuden und natürlicher Sukzession eine hohe landschaftsästhetische Bedeutung zu.

Die Wald- und Gehölzbestände beherrschen die Randbereiche des Plangebietes, sie werden hauptsächlich von außen wahrgenommen und trennen optisch die Wohnbebauung von der ehemaligen Industriefläche und besitzen daher eine hohe Bedeutung für das Stadtbild.

3.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Wesentlichen gehen die im Zuge der z. T. bereits durchgeführten Abriss- und Sanierungsplanung entstandenen Biotope verloren. Dies sind Ruderalfluren, Pioniergebüsche, temporäre Kleingewässer sowie weitere noch vorhandene industrielle Gebäude. Im Südwesten des Gebietes wird ein Teil des Waldes zugunsten von Gewerbeflächen beseitigt.

Der Nordosten des Plangebietes ist derzeit von Gehölzen unterschiedlichen Alters geprägt. Durch das geplante Gewerbegebiet wird ein Teil dieser Gehölze beseitigt.

Die geplanten Baumaßnahmen stellen eine Neugestaltung des zentralen Teils des Plangebietes dar, so entstehen neue Gewerbebetriebe und einige industriehistorische Gebäude werden integriert.

Veränderungen ergeben sich auch für den Nordteil, der derzeit aufgrund der jungen Sukzessionsgehölze und der Bauarbeiten offen erscheint. Hier wird geschlossener Wald festgesetzt, der von einem Weg mit breiten Banketten durchzogen wird, so dass der Blick auf die industriellen Gebäude erhalten bleibt. Durch den Erhalt der südlichen Wald- und Gehölzbestände bleibt die gehölzbetonte Kulisse, von der Wohnbebauung aus gesehen, erhalten.

Die strukturelle Vielfalt des Landschaftsbildes bleibt insgesamt erhalten bzw. wird wieder hergestellt.

Standorte bzw. Vorkommen planungsrelevanter, gefährdeter bzw. bemerkenswerter Tier- und Pflanzenarten können verloren gehen oder beeinträchtigt werden. Die Beeinträchtigungen können durch entsprechende Maßnahmen, die im Landschaftspflegerischen Begleitplan genannt sind, vermieden, gemindert oder ausgeglichen werden.

Zu berücksichtigen ist, dass bei der Berechnung der Größe des Eingriffs und des benötigten Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen einige Flächen vom Eingriffsbereich ausgenommen sind. Nach Anwendung des Landschaftsgesetzes NRW gilt die Beseitigung von durch Sukzession oder Pflege entstandenen Biotopen oder Veränderungen des Landschaftsbildes auf Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig baulich oder für verkehrliche Zwecke genutzt waren, bei Wiederaufnahme einer neuen Nutzung nicht als Eingriff. Dies sind alle Flächen, die ehemals im Zuge des Kokereibetriebes verkehrlich oder baulich genutzt wurden und die sich durch Sukzession verändert haben (Natur auf Zeit). Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich auch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies

trifft auf alle Flächen zu, die nach § 34 BauGB eingeschätzt werden. Hiervon ist ein großer Teil des Bebauungsplanbereiches betroffen. Die Belange von Natur und Landschaft (z. B. Vermeidungsmaßnahmen) sind allerdings weiterhin zu berücksichtigen. Darüber hinaus erfolgt auch für diejenigen Flächen keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, die im Bebauungsplan als Wald festgesetzt werden. Diese Flächen verbleiben entweder im heutigen Zustand oder müssen in Wald umgewandelt werden, d. h. entweder erfolgt kein Eingriff oder es erfolgt eine Flächenaufwertung. Als Grundlage für die Berechnung verbleiben somit einige Flächen im Nordosten des Planbereiches.

3.3 Schutzgut Boden

3.3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet ist teils versiegelt, teils mit Grünstrukturen durchzogen. Im Norden und Südwesten sind umfangreiche Waldflächen vorhanden.

Das gesamte Plangebiet ist im Altlastenkataster unter der Nr. 38/1.02 mit der Bezeichnung „Zentralkokerei und Zeche Zollverein, Schachanlage 12“ erfasst.

Der Bereich nördlich der Planstraße F (Blaue Allee) ist bereits aus der Bergaufsicht entlassen.

Im Rahmen des Entlassungsverfahrens wurde bereits 1999 eine Gefährdungsabschätzung nach dem „Mindestuntersuchungsprogramm Kokerei“ des Landesoberbergamtes (LOBA) erstellt.

Eine Entlassung ist bergrechtlich erst möglich, wenn nach dem BBergG von der ehem. Nutzung keine Gefahr mehr ausgeht. Das bedeutet, dass eine einfache Form der Nachfolgenutzung als Park- oder Freizeitfläche oder eine Gewerbenutzung ohne weitere Sicherungsmaßnahmen in Bezug auf Bodenverunreinigungen möglich ist.

Die Untersuchungsergebnisse zeigten generell für die untersuchten bergbautypischen Parameter keine bis geringe Belastungen.

Die erhöhte Blei-Konzentration in einer Probe ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auf metallisches Blei zurückzuführen. Weitere Nachuntersuchungen sind hier nicht erforderlich. Die erhöhte PAK-Konzentration in einem Bereich wurde eingegrenzt, ausgekoffert und ausgeglichen.

Weitere Maßnahmen leiten sich aus gutachterlicher Sicht nicht ab.

Durch die Bodenuntersuchungen wurde somit festgestellt, dass von der betreffenden Fläche im derzeitigen Zustand keine Gefahren durch Schadstoffbelastungen aus dem ehemaligen Bergbaubetrieb für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ausgehen, gegen die Beendigung der Bergaufsicht bestanden somit keine Bedenken.

Insofern sind für diesen Bereich auch keine weiteren Maßnahmen zur Abwehr von Gefahren durch Bodenverunreinigungen für eine gewerbliche Nutzung notwendig.

Eine Überprüfung der gutachterlichen Aussage zur Gefährdung im Bereich der ehem. Kläranlage hat ergeben, dass die im damaligen Verfahren zur Entlassung aus der Bergaufsicht geforderten Sicherungs-/Sanierungsmaßnahmen heute nicht mehr relevant sind. Die zugrunde liegende Gefährdungsabschätzung datiert aus dem März 1999 und wurde somit vor Inkrafttreten des heute geltenden Bodenschutzrechtes gefertigt. Damals wurden Werte der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugrunde gelegt, die gerade für Schwermetalle niedrige Belastungen als Gefahrenschwelle vorsahen. Aus dem Gutachten kann entnommen werden, dass für den Bereich der Kläranlage im Nordosten des Plangebietes eine Chrom-Belastung mit max. 530 mg/kg ermittelt wurde. Diese Belastung ist an die um die Kläranlagenteile herum befindliche ca. 1 m mächtige Anschüttung gebunden.

Unter Berücksichtigung der heute gültigen Prüfwerte aus der BBodSchV von 1000 mg/kg für Gewerbeflächen ist somit eine Unterschreitung festzustellen, so dass die damals durchgeführte Sicherungsmaßnahme (Einzäunung) zur Vermeidung des Direktkontaktes aus bodenschutzrechtlichen Gründen nicht mehr erforderlich ist und auch nicht beibehalten werden muss.

Auch der Bereich südlich der Planstraße F wurde entsprechend untersucht.

Die Untersuchungsergebnisse zeigten in den frei zugänglichen Bereichen nur wenige Belastungen.

Erhöhte Schadstoffkonzentrationen wurden bei Cyanid, PAK und vereinzelt bei Schwermetallen und Arsen nachgewiesen. Als Sicherungsmaßnahme wurde die Separierung der oberflächennahen Belastungen bzw. Materialien vorgeschlagen. Voraussetzung hierzu ist eine noch durchzuführende Oberflächenkartierung. Der Erfolg der Maßnahme kann durch anschließende überprüfende Analytik gewährleistet werden.

Sollten Teilbereiche des Untersuchungsgebietes im Zuge des Anlagenrückbaus entsiegelt werden, sind diese Bereiche ebenfalls nach dem „Mindestuntersuchungsprogramm Kokerei“ zu untersuchen. Zusätzlich ist ebenfalls im Sinne des BBodSchG der Sickerwasserpfad zu überprüfen.

Die noch zu erfolgenden Sanierungs-/Sicherungsmaßnahmen, die vor Beendigung der Bergaufsicht unter ordnungsrechtlicher Zuständigkeit der Bezirksregierung Arnsberg durchzuführen sind, zielen ab auf eine gefahrlose Nachfolgenutzung der ehem. bergbaulichen Anlagen im Form einer Park-/Freizeitanlage oder eines Gewerbestandortes. Somit kann davon ausgegangen werden, dass nach Beendigung der Bergaufsicht auf dieser Teilfläche keine direkte Gefahr mehr durch Bodenverunreinigungen bestehen. Drei Teilflächen wurden hier bereits aus der Bergaufsicht entlassen. Es handelt sich dabei um das Salzlager, das Schalthaus I incl. Kompressorengebäude und das Schalthaus II. Hier wurden die notwendigen Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich nachfolgender Gewerbenutzung bereits durchgeführt.

3.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch die geplante Entwicklung wird das Schutzgut Boden nicht nachteilig beeinträchtigt.

Aufgrund der heutigen dichten Bebauung ist nicht mit einem relevanten Anteil an schutzwürdigen, natürlichen Böden zu rechnen. Wie die Bodenuntersuchungen zeigen, ist der Boden im überwiegenden Teil des Plangebietes überformt. Aufgrund des Denkmalschutzes ist auch ein großflächiger Rückbau von Gebäuden und Versiegelungen nicht möglich, so dass durch die neue Planung keine zusätzliche negative Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu erwarten ist.

Durch die im Rahmen der Entlassung aus der Bergaufsicht durchgeführten bzw. noch durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen wird eine Verbesserung des Bodens erreicht.

3.4 Schutzgut Wasser

3.4.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Im Gebiet befinden sich ein Teich, ein kleines Foliengewässer, mehrere befestigte künstliche Wasserbehälter sowie einige temporäre Kleingewässer. Teich, Foliengewässer und temporäre Kleingewässer besitzen eine Bedeutung als Laichgewässer für Amphibien. Insbesondere bezüglich der Kleingewässer ist darauf hinzuweisen, dass die Bestandsaufnahme im September 2008 durchgeführt wurde und damit eine Momentaufnahme dar-

stellt. Unter den temporären Kleingewässern befinden sich daher auch einige, die baustellenbedingt entstanden sind.

Im Plangebiet sind keine Fließgewässer vorhanden. Der nächstgelegene Vorfluter ist der Katernberger Bach.

Auf die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist zu verzichten, da durch eine Versickerung sich die Grundwasserneubildungsrate erhöht und so ein Grundwasseranstieg auf der Fläche selbst, aber auch im Umfeld eine Schadstoffmobilisierung hervorrufen kann.

3.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die temporären Kleingewässer liegen in künftigen Gewerbegebieten. Damit können Laichhabitats für die Kreuzkröte verloren gehen. Sie sind allerdings teilweise erst durch Bau-/Umbaumaßnahmen entstanden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen und zur Sicherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes im Gebiet werden Maßnahmen vorgeschlagen, die im Landschaftspflegerischen Begleitplan ausführlich erläutert werden. Das Niederschlagswasser wird über den Mischwasserkanal ortsnah in den Katernberger Bach eingeleitet. Auf eine Versickerung ist aus o. g. Gründen zu verzichten.

3.5 Schutzgut Luft

3.5.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Das Plangebiet liegt außerhalb der staatlichen Immissionsüberwachung. Messwerte zur Beschreibung und Bewertung der Luftqualität stehen somit nicht zur Verfügung.

Hinsichtlich der vom Kfz-Verkehr verursachten Luftbelastung durch Stickstoffoxide, Benzol und Russ hat sich kein Straßenabschnitt im Plangebiet oder in dessen unmittelbarer Nachbarschaft im Rahmen der vom KVR (jetzt RVR) 2003 abgeschlossenen Untersuchungen im Essener Stadtgebiet zur Durchführung/Umsetzung des § 40 (2) Bundesimmissionsschutzgesetz (trat am 13.07.2004 außer Kraft) als kritisch belastet oder auffällig herausgestellt. Auch in den Untersuchungen des LANUV zum Luftreinhalteplan Ruhrgebiet sind im unmittelbaren Umfeld der Kokerei Zollverein an verkehrlichen Belastungsschwerpunkten keine Grenzwertüberschreitungen identifiziert worden.

Die Konzentrationen weiterer Luftverunreinigungen aus dem Verkehrsbereich, wie z. B. Blei, Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid und Benzol liegen heute aufgrund der bereits ergriffenen Luftreinhaltemaßnahmen deutlich unterhalb gesundheitsbezogener Grenzwerte. Sie werden daher nicht weiter betrachtet.

3.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Ergebnisse des lufthygienischen Fachgutachtens zeigen, dass aufgrund der geringen Verkehrsbelastung und der guten Belüftungssituation bisher alle relevanten Grenzwerte der 22. BImSchV deutlich eingehalten werden. Durch den zusätzlichen Verkehr im Planfall steigen die Schadstoffbelastungen nur unwesentlich an. Daher werden auch im Planfall die untersuchten Grenzwerte der 22. BImSchV weiterhin deutlich eingehalten.

3.6 Schutzgut Klima

3.6.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

In der Synthetischen Klimafunktionskarte der Klimaanalyse Essen ist im südwestlichen Planbereich das Klimatop „Waldklima“ dargestellt. Für den restlichen und damit größten Teil des Verfahrensgebietes ist der Strukturtyp „Gewerbeklima“ ausgewiesen. Dieser Strukturtyp entspricht im Wesentlichen dem der verdichteten Bebauung, d. h. Wärmeinseleffekt, geringe Luftfeuchtigkeit und zum Teil erhebliche Windfeldstörungen und -veränderungen.

In der Planungshinweiskarte der Klimaanalyse Essen ist der Planbereich der Raumkategorie „Lastraum von Gewerbe und Industrie – Sanierungszone II“ zugeordnet. Die vorrangige Planungs- und Handlungspriorität besteht hier in der Vermeidung zusätzlicher lokalklimatischer Beeinträchtigungen sowie in der Abmilderung bioklimatischer Belastungen. Zur Milderung der bestehenden stadtklimatologischen Defizite werden in der Klimaanalyse folgende Planungshinweise gegeben:

- Erhalt vorhandener Grünstrukturen
- Erhöhung des Anteils großkroniger Bäume als natürliche Schattenspender
- Gliederung der Bauflächen und betrieblicher Funktionsbereiche durch breite Pflanzstreifen
- Begrünung der Flachdächer und Fassaden

Als natürlicher Ungunsthfaktor ist die Lage des Verfahrensgebietes am südlichen Rand der Emscherniederung und damit in einem Kaltluftsammlgebiet zu nennen. In dieser weiten Depression können sich lang andauernde nächtliche Bodeninversionen mit Nebelbildung aufbauen, die einen verminderten Luftaustausch mit der Gefahr von Schadstoffakkumulationen in den Boden nahen Luftschichten bewirken.

3.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der Status quo stellt aus bioklimatischer Sicht eine unbefriedigende Situation dar. Das sich hier überwiegend ausgebildete Gewerbeklimatop im inneren Planbereich verdeutlicht die Ungunstsituation.

Die Realisierung des Bebauungsplanes verursacht keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Verhältnisse. Zur wirksamen Abmilderung der bestehenden Defizite wie Überwärmung und geringe Luftfeuchtigkeit wären über die geplanten Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Wald- und Grünflächen hinaus weitere Festsetzungen zur Erhöhung des Grünvolumens im inneren Planbereich (z. B. Anpflanzung großkroniger Laubbäume als natürliche Schattenspender, Begrünung von Fassaden und Flachdächern) erforderlich. Bis auf die Begrünung von Flachdächern im Neubaubereich können diese Festsetzungen jedoch aufgrund der denkmalpflegerischen Ziele nicht getroffen werden.

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

3.7.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Bei dem Plangebiet handelt es sich, bis auf einen schmalen Streifen im Südwesten, um eine Teilfläche des Denkmals Zeche und Kokerei Zollverein.

Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet nicht vor.

- 3.7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
Der Bebauungsplan wurde in enger Abstimmung mit den Denkmalbehörden erarbeitet. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen daher denkmalpflegerischen Zielen und Grundsätzen und dienen dem Erhalt des Denkmals.
- 3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
Außer den bei den Schutzgütern dargestellten Beeinträchtigungen sind keine erheblichen oder nachteiligen Wechselwirkungen zu erwarten.
- 3.9 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)
Eine Bebauung und somit neue Nutzung der Flächen der Kokerei ist nicht möglich. Der Umweltzustand bleibt erhalten.
- 3.10 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsvarianten
Anderweitige Planungsalternativen liegen aufgrund der Vorprägung und des Denkmalschutzes nicht vor.
- 3.11 Zusammenfassende Bewertung und Abwägungsgrundsätze
Durch eine Realisierung der Planung sind gegenüber der Nichtdurchführung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. So mussten aufgrund des Fehlens von erheblichen Umweltauswirkungen keine weiteren umweltrelevanten Belange untereinander abgewogen werden.

4. Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde zunächst eine Prüfung der Erheblichkeit zu erwartender Umweltauswirkungen durchgeführt. Diese wurde soweit notwendig im weiteren Verfahren vertieft und ergänzt.
Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Für die Schutzgüter Luft und Klima sind weder erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten noch bestehen Prognoseunsicherheiten. Ein spezielles, über die allgemeine Umweltbeobachtung hinausgehendes Monitoring ist daher für diese Schutzgüter nicht erforderlich.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von möglicherweise nachteiligen Umweltauswirkungen (z. B. Pflanz- oder Erhaltungsgebote) werden auf Vollzug überprüft.

Hinsichtlich der anderen Schutzgüter besteht kein Monitoringbedarf.

6. Zusammenfassung des Umweltberichtes

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Entwicklung der ehemaligen Kokerei zu einem Gewerbegebiet

Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes:

Schutz der angrenzenden Wohnbebauung gegenüber Immissionen, verursacht durch Gewerbe- und Verkehrslärm

- DIN 18005 „Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau“, 1987
- DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ 2006

- „Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft – 22. BImSchV“
 - „Verordnung zur Verminderung von Sommersmog, Versauerung und Nährstoffeinträgen – 33. BImSchV“
 - „Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft“
- Verbesserung des Klimas durch Ausweitung von Grünflächen, Pflanzstreifen, Baumstreifen etc.
Baumschutz

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes:

- Gelände liegt, bis auf kleinere Teilbereiche , brach
- Flächen sind teils versiegelt, teils mit Grünstrukturen durchzogen
- im Norden und Südwesten sind umfangreiche Waldflächen vorhanden
- gesamte Plangebiet ist im Altlastenkataster erfasst

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

| Schutzgüter | Kurzerläuterung |
|---|---|
| 1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung | Festsetzung von Emissionskontingenten, damit die Gesamtimmisionswerte nicht überschritten werden. Überschreitung der Orientierungswerte beim Verkehrslärm, daher Festsetzung von Lärmpegelbereichen mit entsprechenden Schall-dämmmaßnahmen. Keine Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation. |
| 2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft | Durch entsprechende Maßnahmen, die dem landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen sind, keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen. |
| 3. Schutzgut Boden | Keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen |
| 4. Schutzgut Wasser | Keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen |
| 5. Schutzgut Luft | Schadstoffbelastungen steigen nur unwesentlich, daher keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen. |
| 6. Schutzgut Klima | Keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen. |
| 7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter | Keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen. |
| Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | Außer den bei den Schutzgütern dargestellten Beeinträchtigungen sind keine erheblichen oder nachteiligen Wechselwirkungen zu erwarten. |

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Bebauung und somit neue Nutzung der Flächen der Kokerei nicht möglich. Umweltzustand bleibt erhalten.

Methoden der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung:

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

Maßnahmen zur Überwachung:

Festgesetzte Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich werden auf Vollzug überprüft.

IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte

Die Planung verursacht keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen.

Der Planentwurf basiert auf dem in der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellten Entwurf und setzt die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger sowie der Träger öffentlicher Belange um. Dabei sind der Denkmalschutz und der Status als Welterbe von besonderer Bedeutung.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelnutzungen, die Einschränkung der Zulässigkeit emittierender Betriebe und Anlagen, die Einschränkung der überbaubaren Flächen sowie die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen greifen in die Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Es werden aber Entwicklungsmöglichkeiten geboten, die über die heute zulässige Nutzung hinausgehen.

Die Einschränkungen sind erforderlich, in Bezug auf den Immissionsschutz um den heute gültigen Anforderungen an den Schutz der Wohnbevölkerung vor Immissionen zu genügen (siehe Umweltbericht), in Bezug auf die Einschränkung des Einzelhandels um die Ziele des Masterplanes Einzelhandel (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) umzusetzen, um eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung und im Sinne der Belange der Wirtschaft eine Verfügbarkeit von Flächen für das produzierende Gewerbe, für Handwerk und Dienstleistungen sicher zu stellen und in Bezug auf die Überbaubarkeit um das Gewerbegebiet zu gliedern und abzuschirmen.

X. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

XI. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan

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

XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 12/08 „Arendahls Wiese/Großwesterkamp (Kokerei Zollverein)“ werden die ihm entgegen stehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen der Bebauungspläne

- Nr. 21/02 „Arendahls Wiese/Gelsenkirchener Straße (Zollverein Ost)“ und
- Nr. 19/67 „Kapitelwiese und I. Änderung“

soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Arendahls Wiese/Großwesterkamp (Kokerei Zollverein)“ betreffen.

XIII. Kosten und Finanzierung

Über die für die technische Erschließung erforderlichen Herstellungsarbeiten und deren Kostentragung werden vertragliche Regelungen mit den Eigentümern getroffen.

Essen, den 23.08.2010

Amt für Stadtplanung
und Bauordnung

Geschäftsbereich
6B-Planen

gez. Franke

gez. Best

Thomas Franke
Amtsleiter

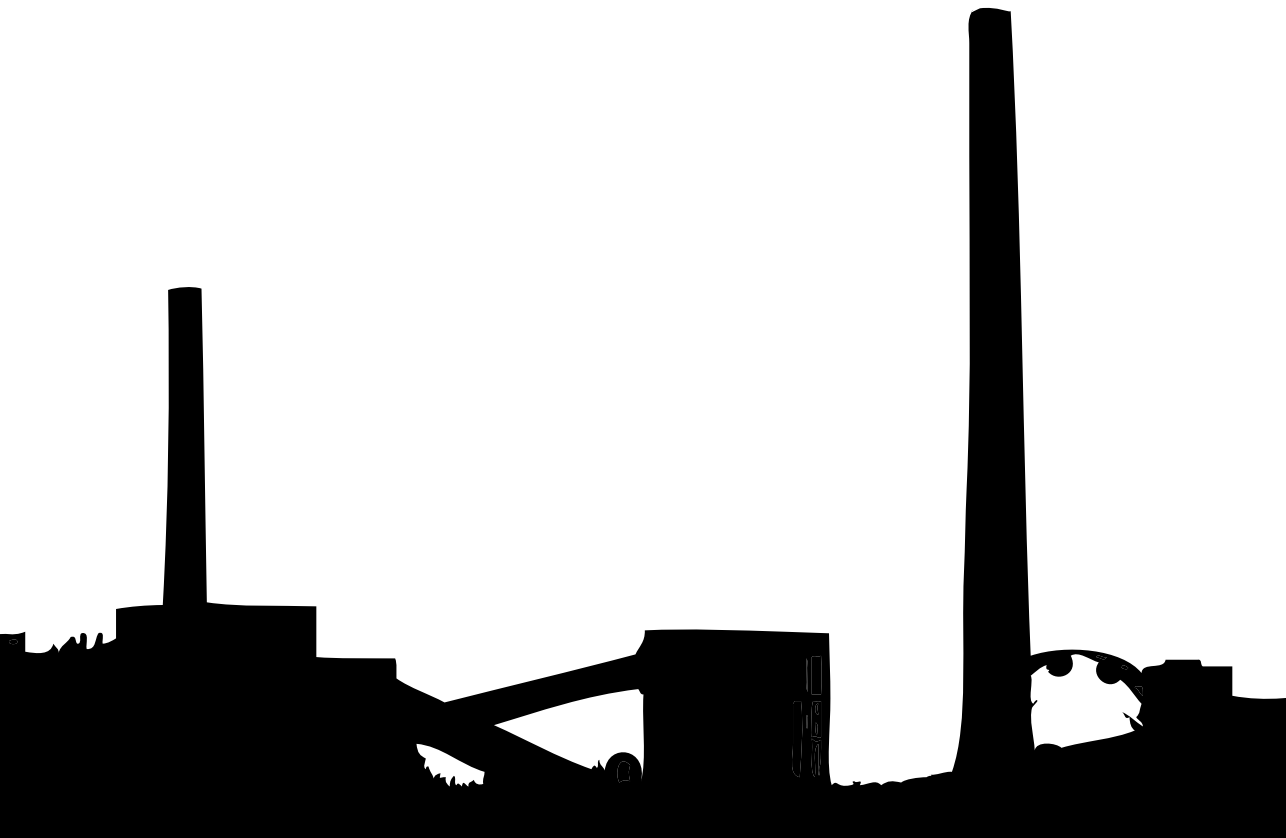
Hans-Jürgen Best
Geschäftsbereichsvorstand

STIFTUNG
ZOLLVEREIN



ASTUC
ARCHITECTS & PLANNERS

KOKEREI ZOLLVEREIN GESTALTUNGSKONZEPT



INDEX

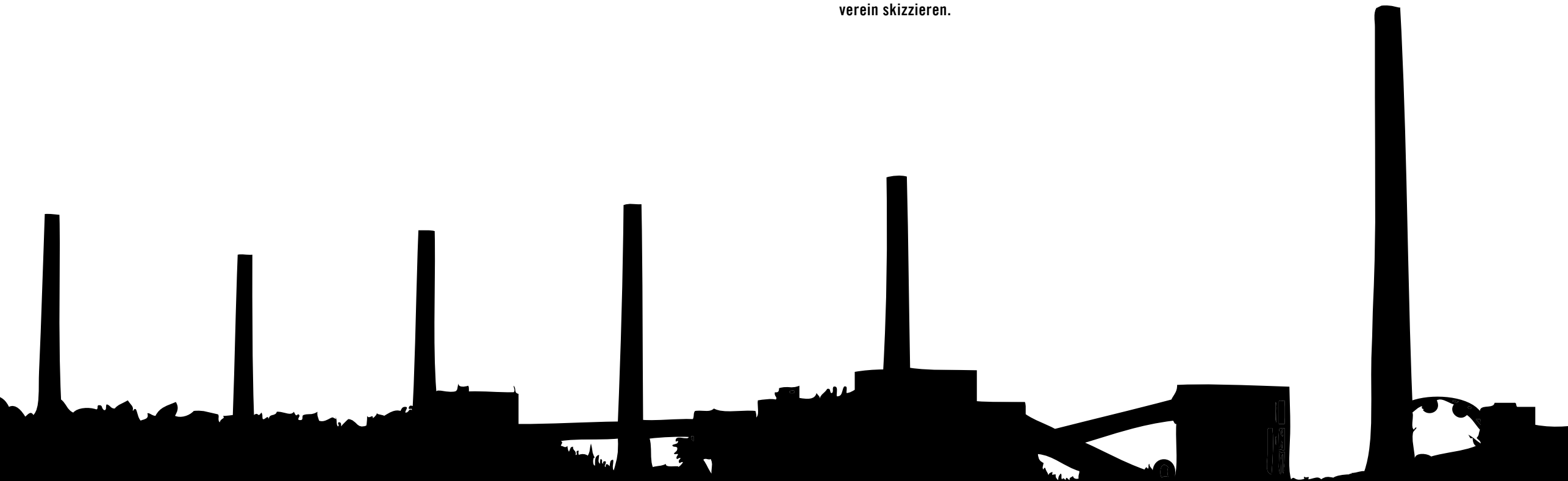
- 3 Departure
- 4 Faszination Zollverein
- 22 Leitlinien Quadranten
- 36 Leitlinien Südwest - Bereich
- 50 Leitlinien Öffentlicher Raum
- 66 Ergänzende Informationen
- 71 Impressum

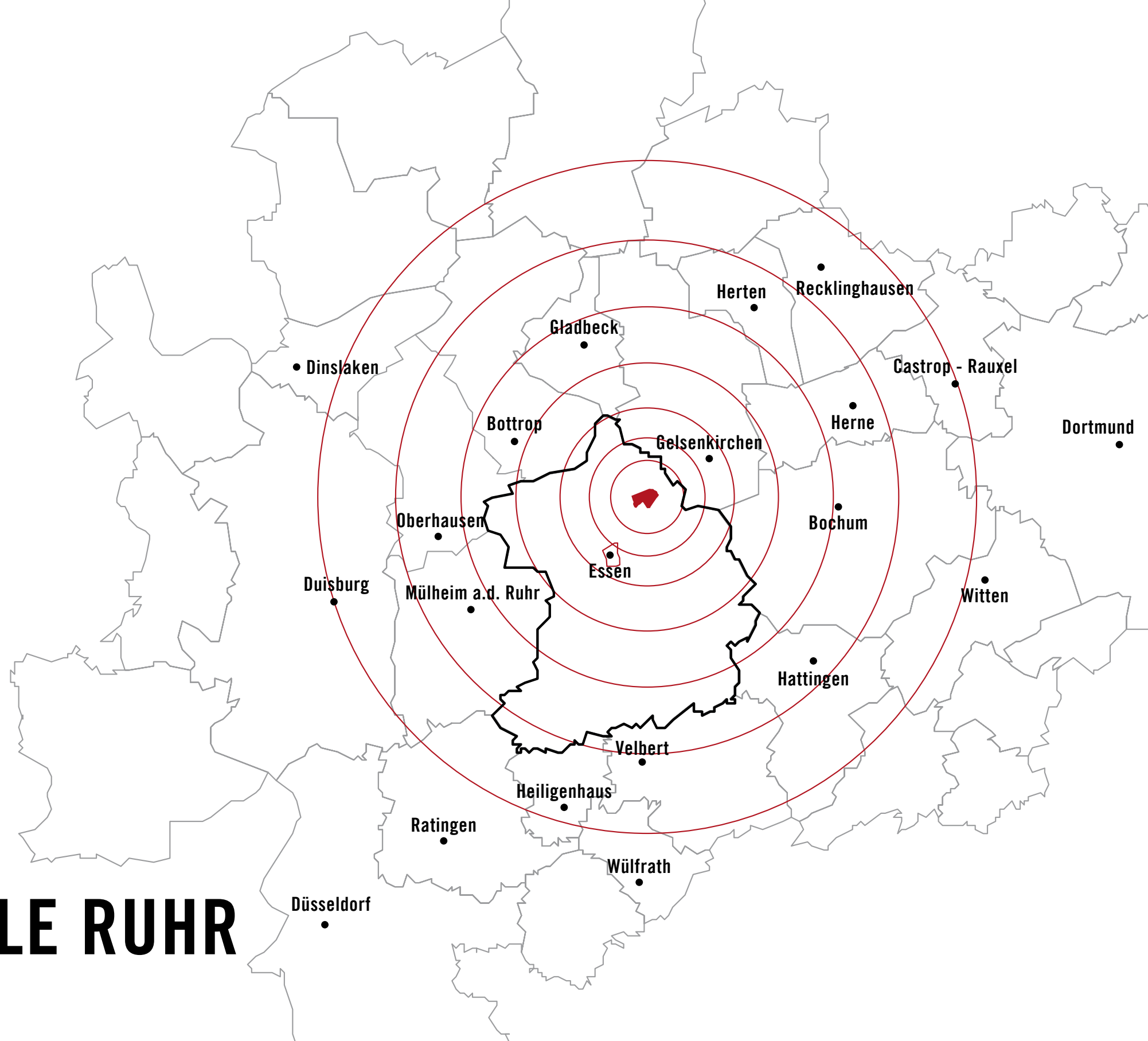
Noch ist der Standort der Kokerei Zollverein ein Geheimtipp. Für die wenigen, bereits vor Ort ansässigen Unternehmen, besitzt die Kokerei eine Faszination, die weit über eine gewöhnliches Gewerbegebiet hinaus geht: Hier kann man einen Teil eines UNESCO-Welterbes erwerben und damit eine einzigartige Adresse im Zentrum der Metropole Ruhr. Die Kokerei Zollverein zeigt sich schon heute als ein lebendiges Denkmalensemble, inmitten einer beeindruckenden Industrienatur. Jedes Jahr besuchen rund 800.000 Menschen Zollverein.

Das Gestaltungskonzept „Kokerei Zollverein“ zeigt die wesentlichen planerischen Grundlagen für die bauliche Entwicklung auf dem ehemaligen Industrieareal. Es möchte in seinen Aussagen weniger mit erhobenen Zeigefinger restriktive Regeln formulieren, sondern vielmehr auf die vorhandenen Qualitäten aufmerksam machen und mit einer Reihe von Illustrationen und gebauten Beispielen ein mögliches, bauliches Bild für die Kokerei Zollverein skizzieren.

Bereits das Entwicklungskonzept hat die städtebaulichen Ziele für die Umwandlung der ehemaligen Kokerei als Teil des Gesamtareals Zollverein, aber auch als eigenständiger Standort für Kulturwirtschaft sowie kreatives und produzierendes Gewerbe definiert. Das Planwerk formuliert die wesentlichen städtebaulichen Ziele für die auf einen längerfristigen Zeitraum angelegte Fortentwicklung der Kokerei.

Das Gestaltungskonzept bildet mit dem Entwicklungskonzept eine planerische Einheit. Unterstützt werden die planerischen Grundlagen durch ein Expertengremium.





METROPOLE RUHR



Zollverein

INDUSTRIENATUR



EXKLUSIVSTANDORT



FASZINATION



800.000 GÄSTE / JAHR



KULTURHAUPTSTADT



WELTERBE ZOLLVEREIN



KOKEREI ZOLLVEREIN

LÖSCHTURM

ENLADESTATION UND TIEFBUNKER

MISCHPLATZ

KOHLENTURM

SIEBEREI

KOKSOFFEN BÄTTERIE

KOHLENTURM

SCHALTHAUS II

LÖSCHTURM

LEITSTAND

SALZLAGER

KOMPRESSORENHAUS

AMMÖNIKFABRIK

SCHALTHAUS I

KAMMGEBÄUDE

TOR 1

KAUE

KÜHLTÜRME

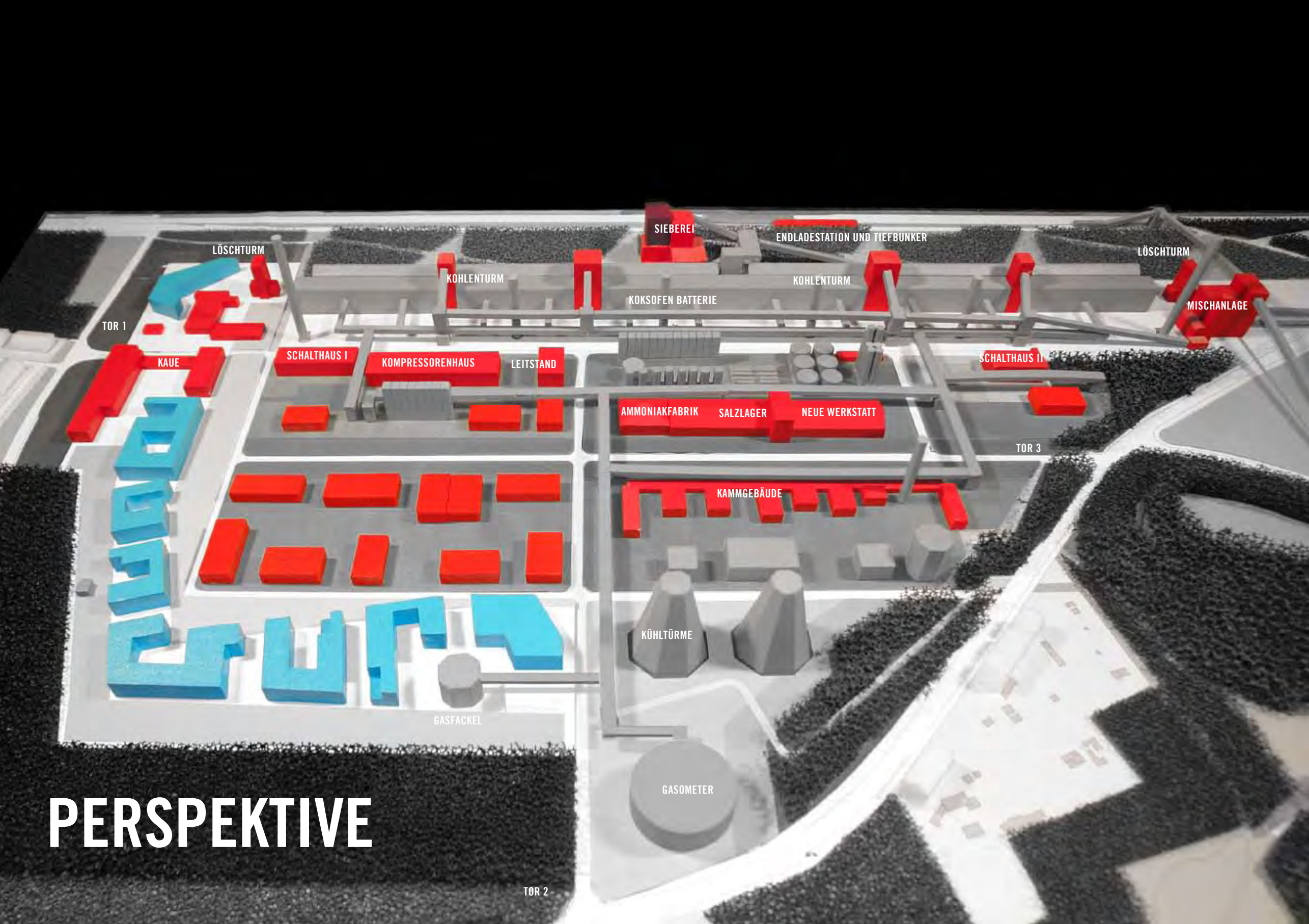
GASFACKEL

GASOMETER

TOR 2

TOR 3

Zollverein



PERSPEKTIVE

TOR 1

LÖSCHTURM

KAUE

SCHALTHAUS I

KOMPRESSORENHAUS

LEITSTAND

AMMONIAKFABRIK

SALZLAGER

NEUE WERKSTATT

SCHALTHAUS II

TOR 3

KAMMGEBÄUDE

KÜHLTÜRME

GASFACKEL

GASOMETER

TOR 2

SIEBEREI

ENLADESTATION UND TIEFBUNKER

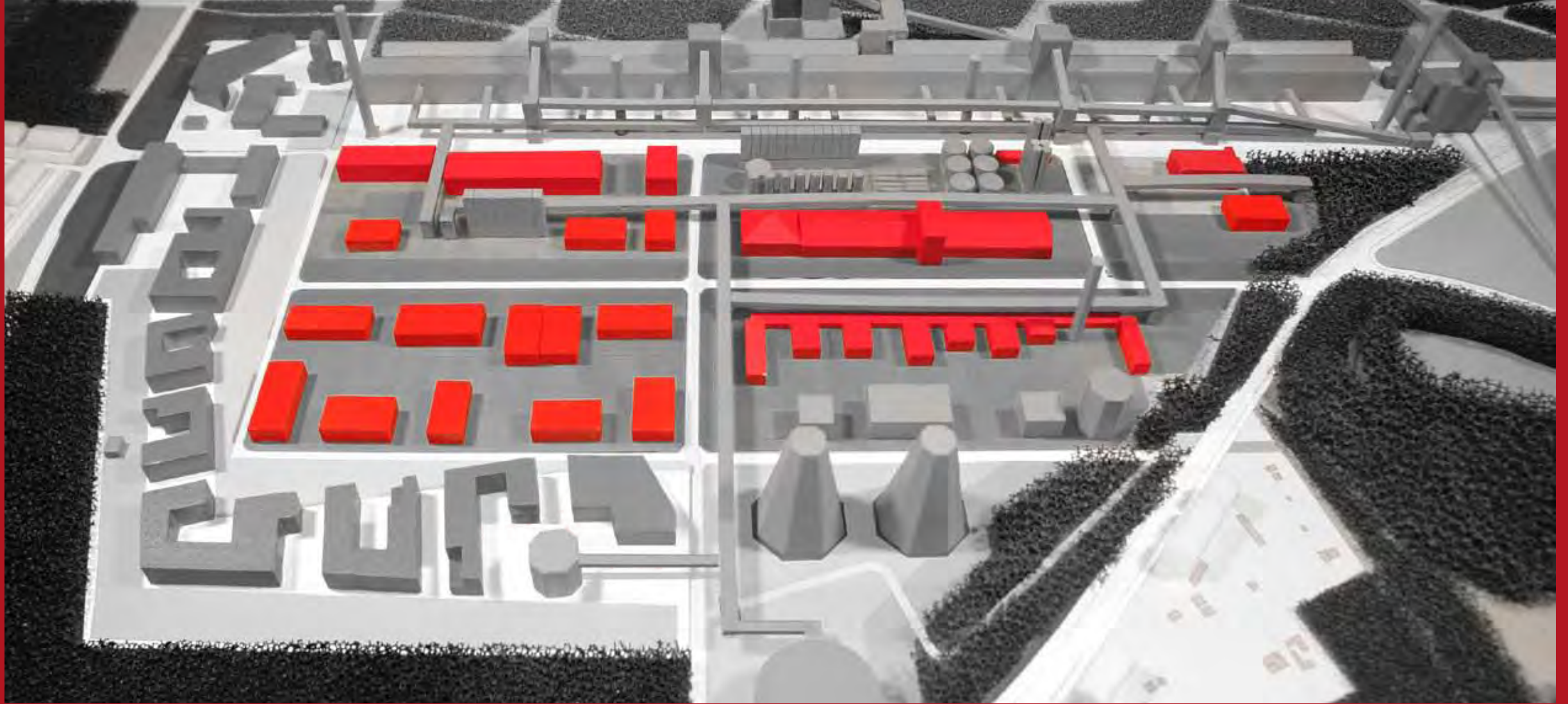
KOHLENTURM

KOKSOFFEN BATTERIE

KOHLENTURM

LÖSCHTURM

MISCHANLAGE



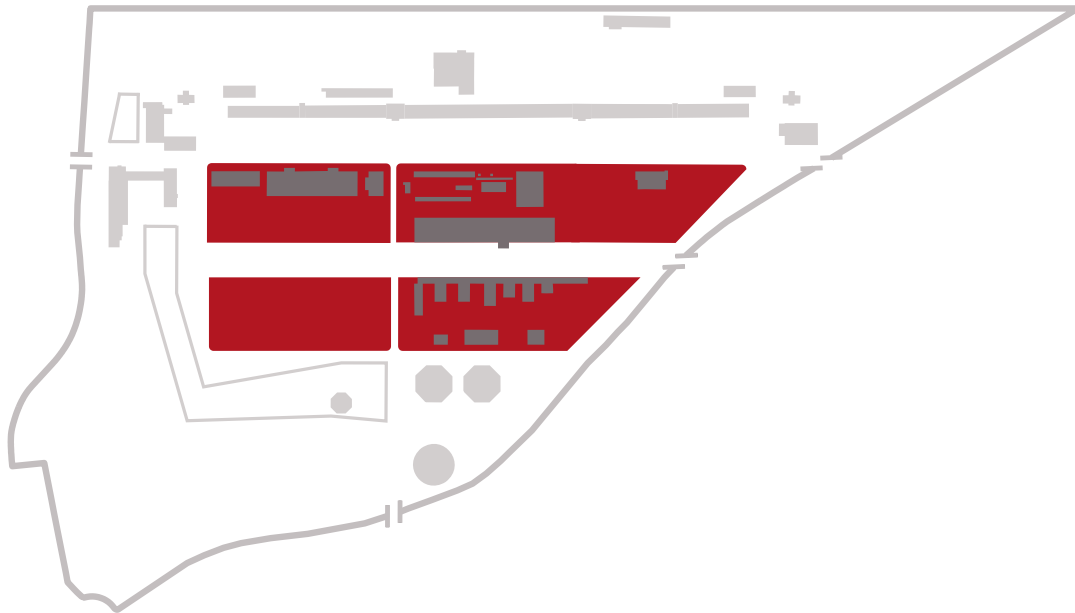
LEITLINIEN
QUADRANTEN

NEUBAU QUADRANT STANDORTQUALITÄTEN

Die Quadranten liegen zentral im Areal, flankiert von der Koksofen-Batterie und der neuen Bebauung im Südwesten. Der Bereich der Quadranten bietet flexiblen Raum für kleinere Einheiten. Neue Baukörper bilden gemeinsam mit dem Bestand ein um einen zentralen Hof organisiertes Ensemble. Neue Gebäude in den Quadranten orientieren sich weitgehend am Bestand. Dies gilt für die Dichte,

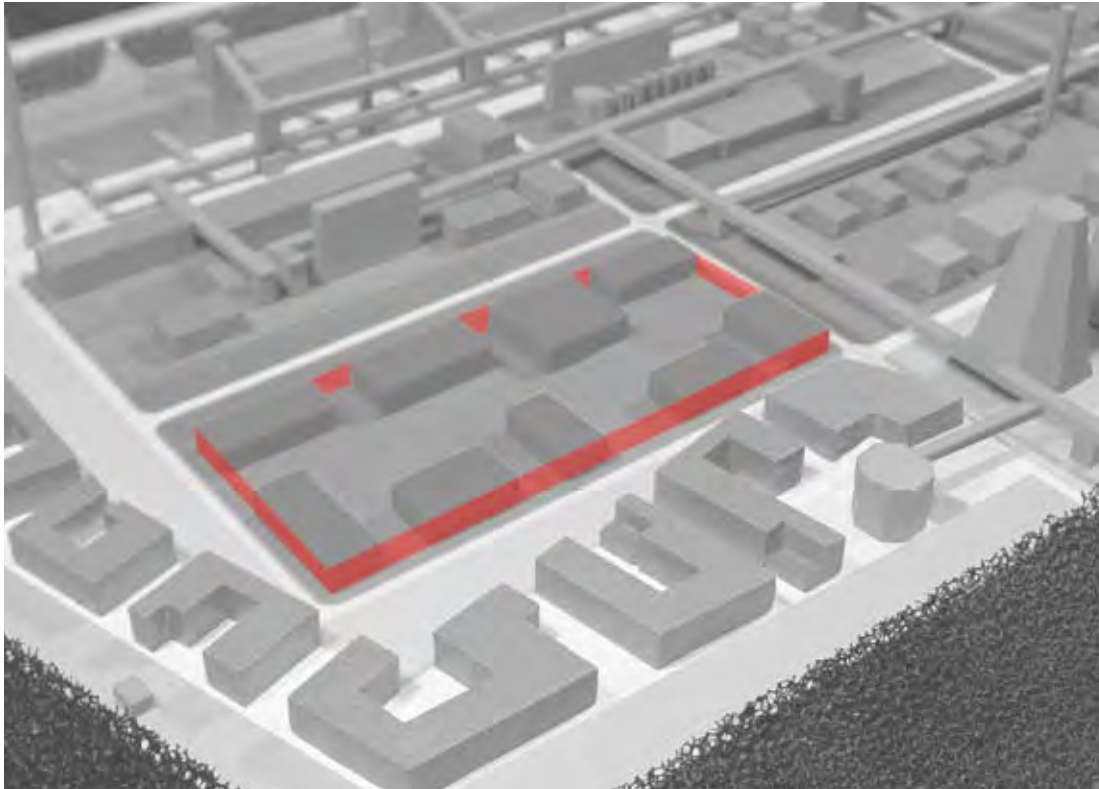
das Volumen, die Gebäudehöhe, die Materialität und die Farbigkeit.

Die bestehenden Gebäude fordern von Ihren neuen Nutzern einen sensiblen Umgang im Hinblick auf den Erhalt des historischen Denkmals. Dies gilt nicht nur für das Gebäudevolumen und die Fassadenrekonstruktion, sondern beispielsweise auch für die Detaillierung von Fenstern und Türen.



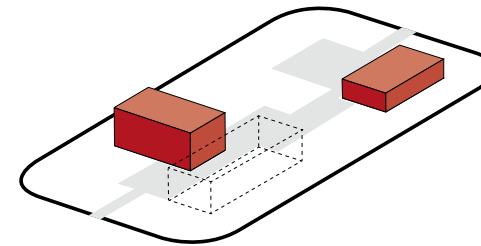
NEUBAU QUADRANT STANDORTQUALITÄTEN

DIMENSION



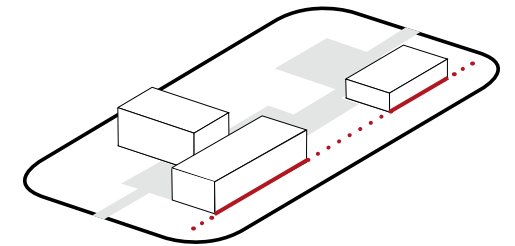
GEBÄUDEKUBATUR

Alle Gebäude auf dem Gelände von Zollverein zeichnen sich durch eine klare Kubatur aus. Das Bild soll auch für die Kubatur der ergänzenden Gebäude im Bereich der Quadranten gelten. Die Fensterflächen sind fassadenbündig herzustellen. Diesem Prinzip folgend sind Erker, Dachüberstände, Staffelgeschosse oder Rankhilfen nicht vorgesehen.



RAUMKONTUR

Zum Erhalt der historischen Raumkanten entlang der zentralen Achse sind die Baufelder in Teilen mit Baugrenzen ausgestattet, die zu mindestens einem Drittel und zu maximal zwei Drittel der Grundstücksbreite zu bebauen sind. Alle Gebäudekanten sind parallel, bzw. rechtwinklig zu den Straßen auszurichten.

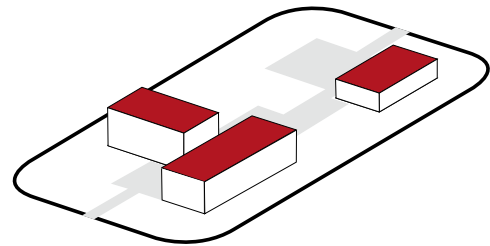


NEUBAU QUADRANT LEITLINIEN BAUFELDER



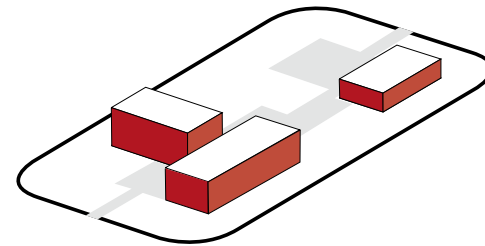
DACHFORM

Wie alle Bestandsgebäude auf Zollverein besitzen auch die ergänzenden Gebäude in den Quadranten Flachdächer. Die Aufsicht ist farblich in einem Spektrum von Grau bis Schwarz zu halten.



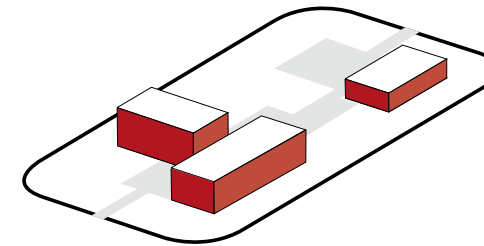
MATERIALITÄT

Die ergänzenden Gebäude in den Quadranten sollen sich in den Bestand des Welterbes integrieren. Für das einzelne Gebäude ist daher für die Fassadengestaltung nur von einem Primärmaterial auszugehen. Vorgeschrieben sind mineralische Baustoffe wie Ziegel, Beton (auch Sichtbeton, eingefärbter Beton), Keramik und Naturstein. Hochwertige Metallfassaden und hochwertige Glasfassaden sind eingeschränkt möglich. Nicht zugelassen sind: Kunststoff, Holz, Trapezblech, verspiegelte Glasfassaden.



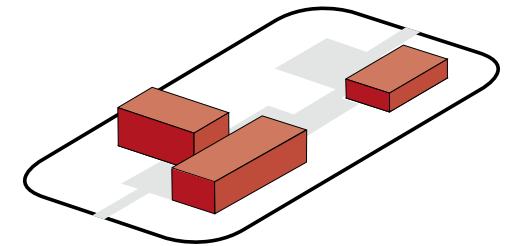
FASSADENSTRUKTUR

Die Fassaden der bestehenden Gebäude weisen eine klare und gleichmäßige Struktur auf. Die Fassadenstruktur der neuen Gebäude sollen in entsprechender Art und Weise realisiert und aus der jeweiligen Materialität abgeleitet werden. Die Fassaden sind eben und verzichten auf Reliefe und Ornamente.



FARBGESTALTUNG

Für die Gebäude ist von einer Hauptfarbe auszugehen. Diese Farbe befindet sich - ausgehend vom Bestand - zwischen hellgrau, schwarz und rot. Grundlage für die Beschreibung bildet das NCS-Farbdreieck. (s. a. „Ergänzende Informationen“) Es ist auszugehen von einer Grauskala zwischen S 20 00 - N (hellgrau) und S 90 00 - N (schwarz), die mit einem Bunttonanteil der Farbe R (rot) kombinierbar ist. (Beispiel: S 40 20 - R).

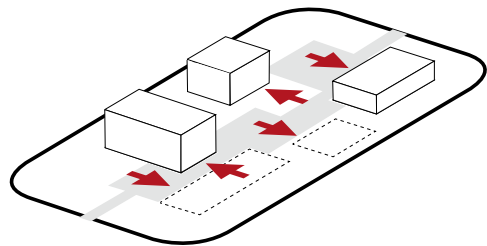


NEUBAU QUADRANT LEITLINIEN BAUFELDER



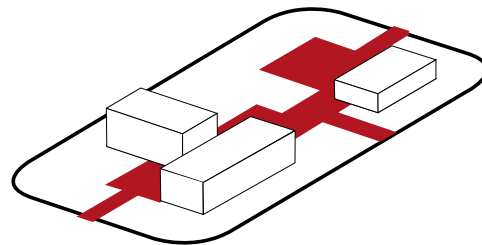
ADRESSE / ORIENTIERUNG

Alle Gebäude in den Quadranten sind von den Innenhöfen bzw. über die Seiten zu erschließen. Untergeordnete Zu- und Ausgänge sowie Fluchtwege zum öffentlichen Raum sind möglich.



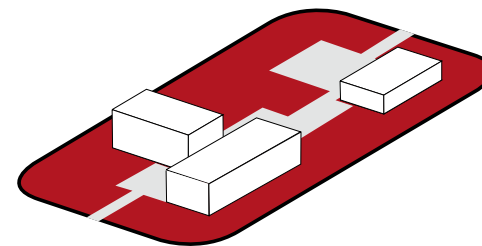
ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN

Die Innenhöfe der Quadranten werden aus dem bestehenden Straßennetz erschlossen. Eine Zufahrt von der zentralen, „grünen“ Achse in die Hofsituation der Quadranten ist nicht zulässig. Um das historische Straßenbild weitgehend zu erhalten, sind auch die Grundstückszufahrten von den verbleibenden Seiten zu minimieren bzw. zu bündeln. Die Innenhöfe besitzen eine robuste und tragfähige Oberfläche.



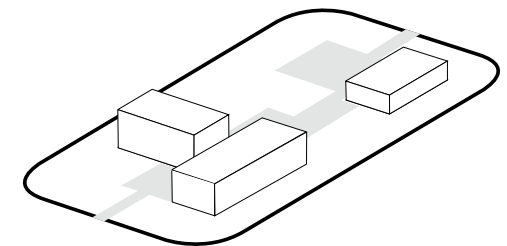
PRIVATER AUSSENRAUM

Die privaten Freibereiche sind in ihrer Gestaltung dem Welterbe verbunden, so dass eine bodennahe Vegetation vorgeschrieben wird (Rasenflächen, Wiesen oder Gräserfluren). Baum- und Strauchpflanzungen sind nicht möglich.



EINFRIEDUNGEN

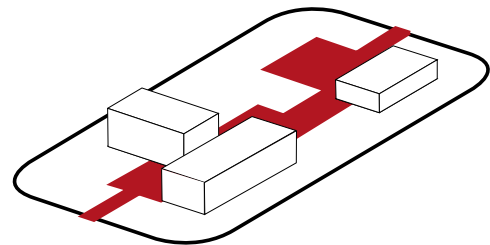
Einfriedungen und Mauern sind im gesamten Bereich der Quadranten nicht zulässig.





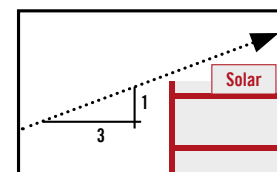
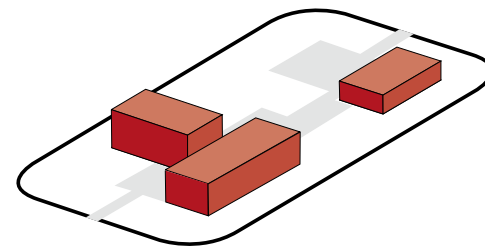
STELLPLÄTZE

Um den historischen Gesamteindruck zu unterstreichen, sind die privaten Stellplätze in den Innenhöfen nachzuweisen. Öffentliche Stellplätze für Kurzparker werden auf dem Gelände der Kokerei in unmittelbarer Nähe zu den Toren angeboten.



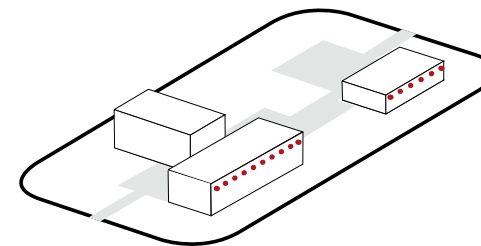
TECHNISCHE ANLAGEN

Bei Neubauten müssen die technischen Anlagen, Nebenanlagen und Flächen zur Müllentsorgung in die Gebäudekubatur integriert werden. Anlagen zur solaren Energiegewinnung müssen mit einem Abstand von 3 zu 1 (siehe Abbildung) von der Traufkante zurückgesetzt werden. Für Bestandsgebäude sind Aufbauten unzulässig.



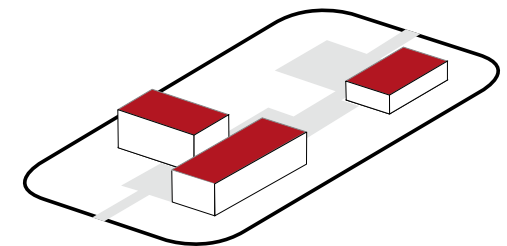
ORIENTIERUNG/ BELEUCHTUNG

Unternehmen können in Edelstahl Firmennamen und -logo im oberen Drittel der Fassade in einer Größe von max. 2,00 qm anbringen. Die Fassadenstruktur soll durch Einzelbuchstaben erkennbar bleiben - flächige Anlagen sind zu vermeiden. Andere Werbeanlagen, Banner, Fahnen sowie selbstleuchtende oder blinkende Firmennamen sind nicht zulässig. Für Bestandsgebäude sind Firmennamen und -logos ausgeschlossen. Das Anleuchten der Gebäude mit Bodenstrahlern durch weißes, nicht bewegtes Licht ist zulässig.

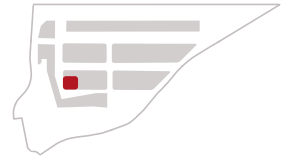


ENERGIEGEWINNUNG

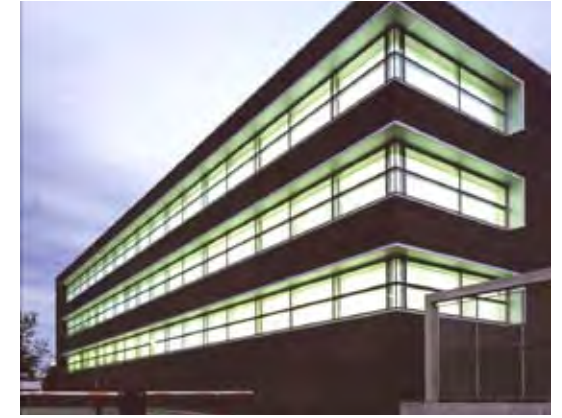
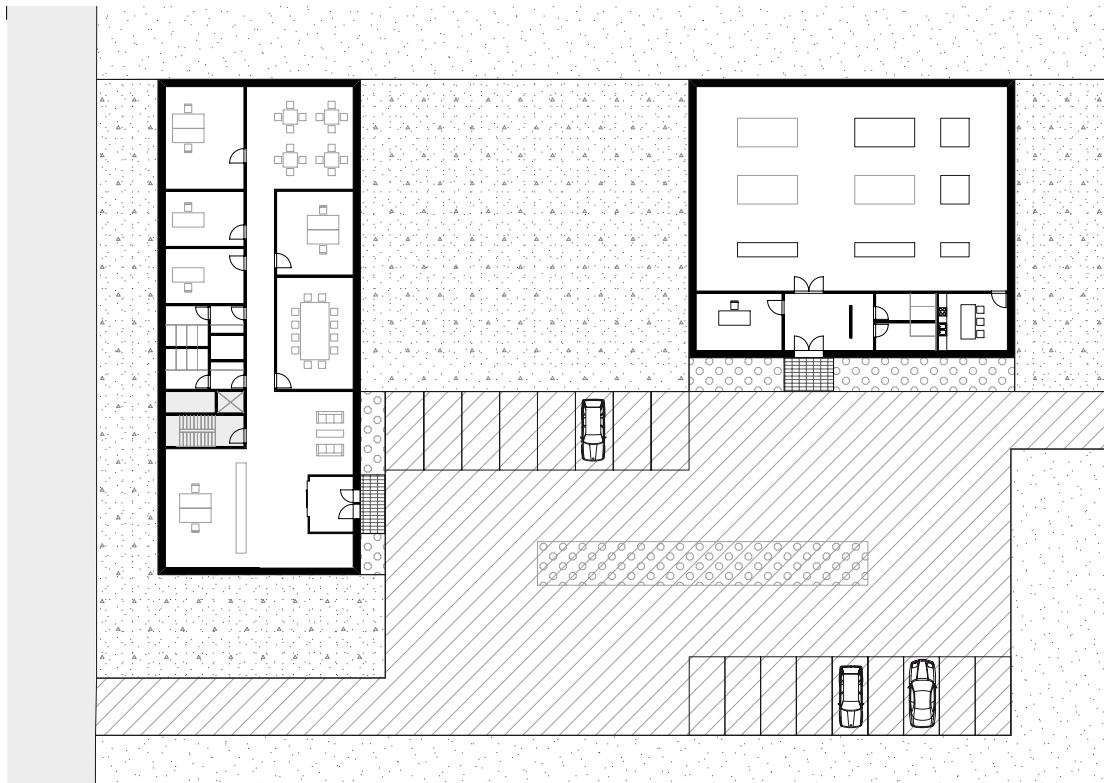
Auf den Dächern der Neubauten können Anlagen zur solaren Energiegewinnung erstellt werden. Die Einschränkungen aus der Regelung zur „Dachform“ und zu den „Technischen Anlagen“ sind zu beachten. Für Bestandsgebäude sind Aufbauten unzulässig.

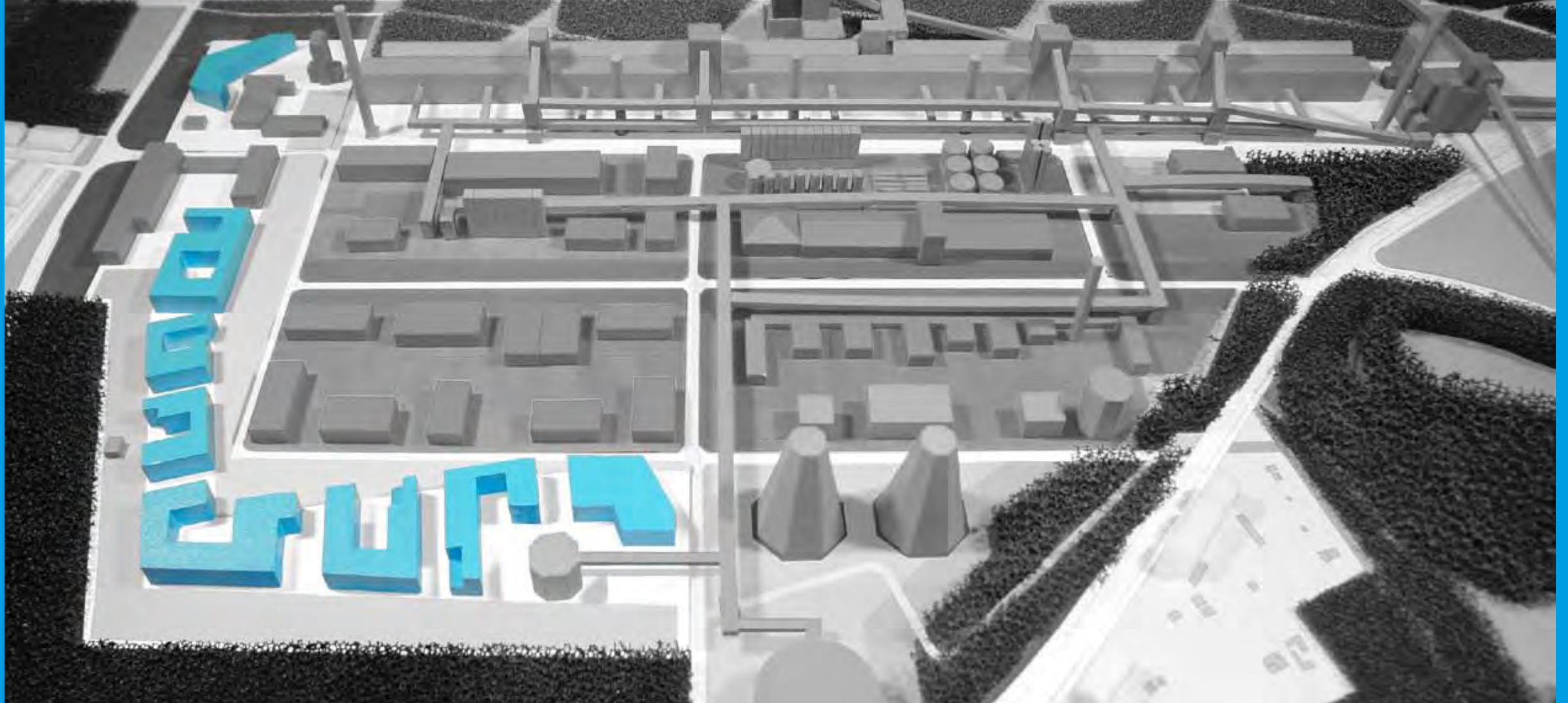


NEUBAU QUADRANT REFERENZEN



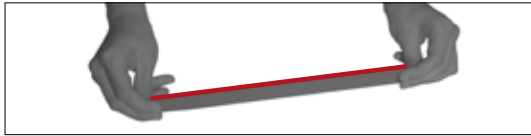
EXEMPLARISCHER GRUNDRISS



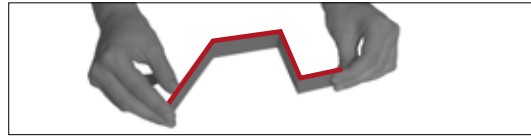


LEITLINIEN
SÜDWEST - BEREICH

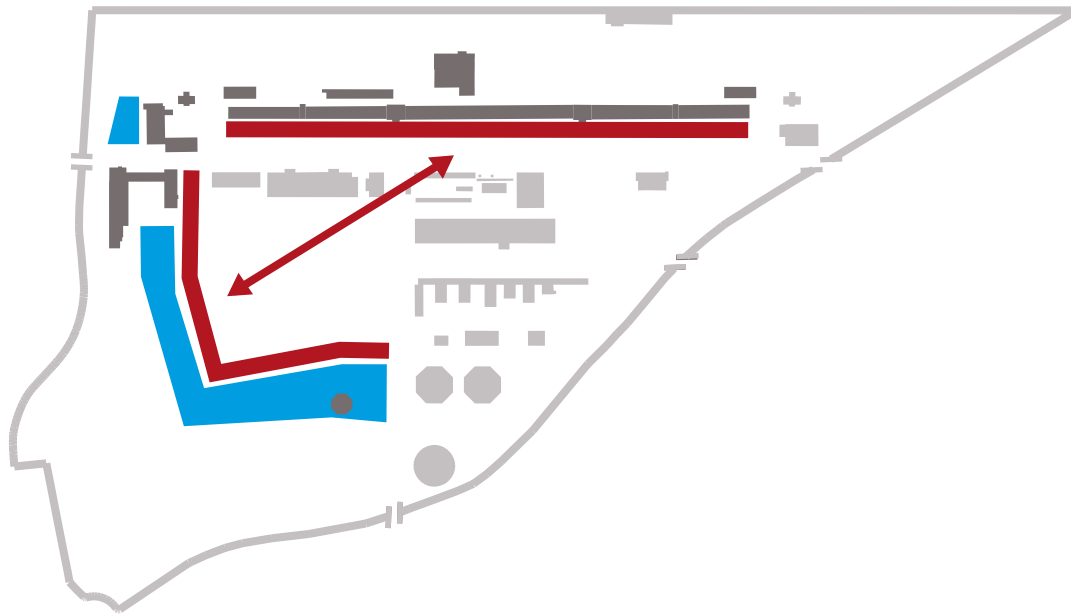
SÜDWEST - BEREICH STANDORTQUALITÄTEN

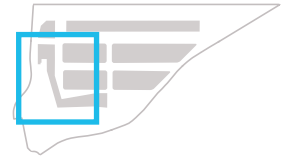


Der Südwest-Bereich bildet ein Gegenüber zur bestehenden Ofenbatterie. Dabei werden die bestehenden Dimensionen aufgegriffen und neu interpretiert. Dieser räumliche Zusammenhang bildet die gestalterische Klammer für die Bebauung im südwestlichen Bereich. Die Leitlinien für die Bebauung selbst sind im Gegensatz zur Bebauung in den Quadranten offener formuliert.

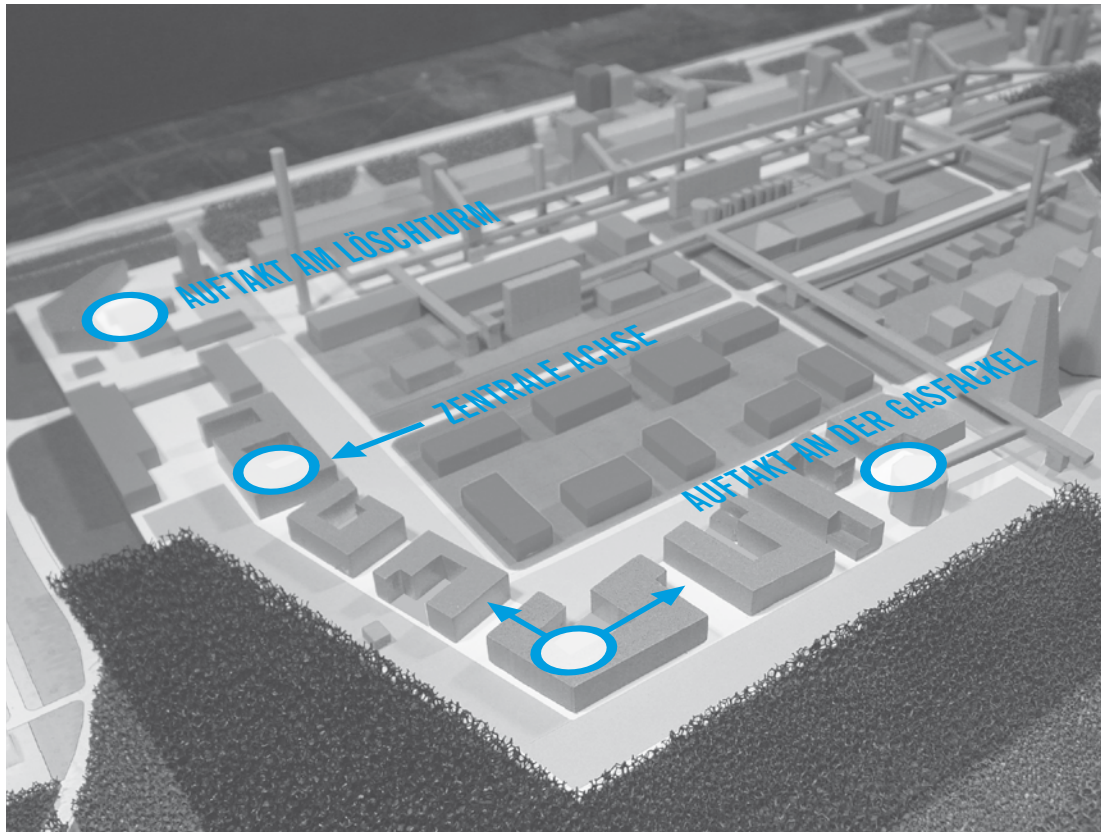


Die Kubaturen der Gebäude schaffen in einer kontinuierlichen Rhythmik aus Bebauung und Zwischenraum eine durchgehende Struktur im direkten Gegenüber zu den industriellen Anlagen und Strukturen des Welterbes. Alle Gebäude erhalten so eine eindeutige Adresse und Erschließungssituation.



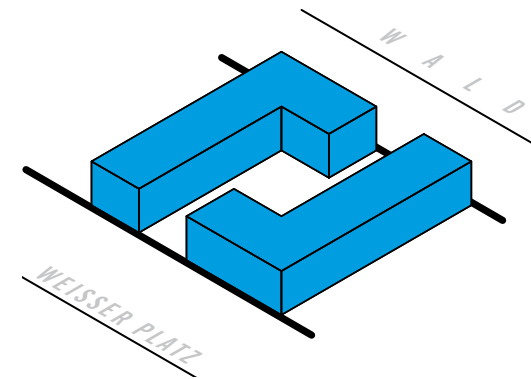


STANDORTE BESONDERER BEDEUTUNG



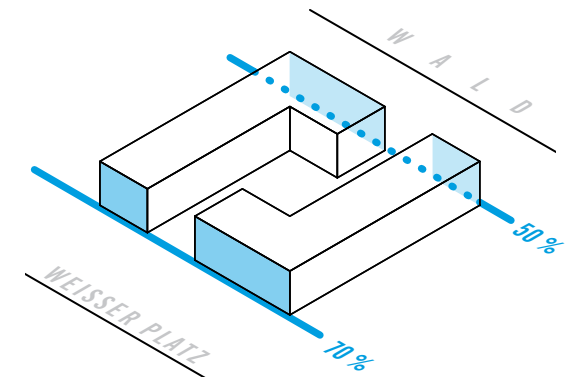
GEBÄUDEKUBATUR

Alle Gebäude auf dem Gelände von Zollverein zeichnen sich durch eine klare Kubatur aus. Das Bild soll auch für die Kubatur der neuen Gebäude gelten. Die Fensterflächen sind fassadenbündig herzustellen. Diesem Prinzip folgend sind Erker, Dachüberstände, Staffelgeschosse oder Rankhilfen nicht vorgesehen.



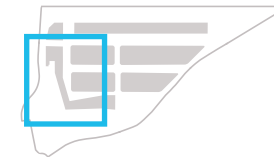
RAUMKONTUR

Das Entwicklungskonzept Kokerei Zollverein zeigt mit der Bebauung im Südwest-Bereich ein baulich, kompaktes „Gegenüber“ zur Koksofen-Batterie. Die Markanz wird sichergestellt durch eine zu min. 70% bebaute Baugrenze in Richtung „Weißer Platz“. Im rückwärtigen Bereich zum Wald wird als Ziel eine zu 50% besetzte Baugrenze angestrebt.



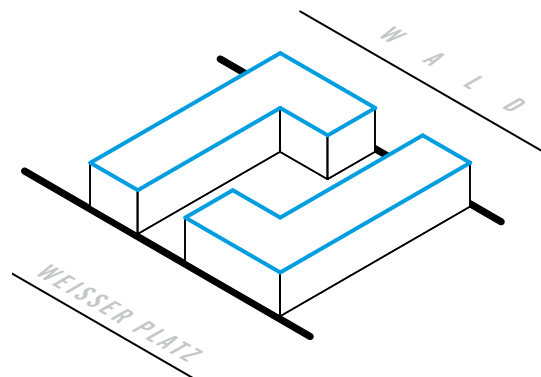
SÜDWEST - BEREICH

LEITLINIEN BAUFELDER



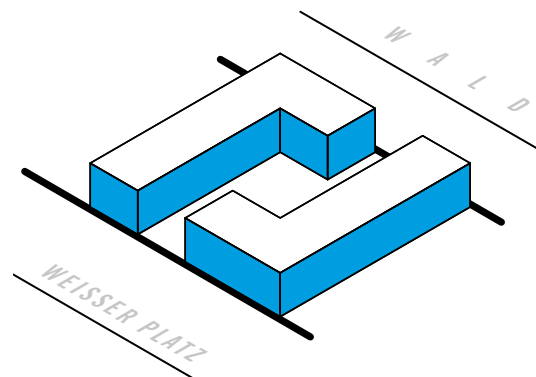
DACHFORM

Wie alle Bestandsgebäude auf Zollverein besitzen auch die neuen Gebäude im Südwest-Bereich Flachdächer. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Ausnahmen bilden nur Dachflächen bis zu 50% der Fläche, die zur Nutzung solarer Energiequellen oder für Dachterrassen belegt werden.



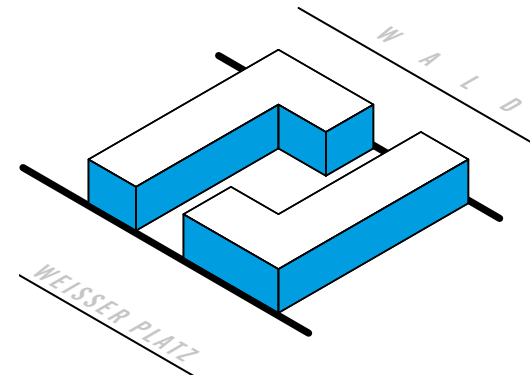
MATERIALITÄT

Durch die Aneinanderreihung der Bebauungen im Südwest-Bereich entsteht eine differenzierte Vielfalt. Für das einzelne Gebäude ist daher für die Fassadengestaltung nur von einem Primärmaterial auszugehen. In Anlehnung an den Charakter des Welterbes sind mineralische Baustoffe wie Ziegel, Beton (auch Sichtbeton, eingefärbter Beton), Keramik und Naturstein, Metall oder Glas als Fassadenmaterial vorgeschrieben.



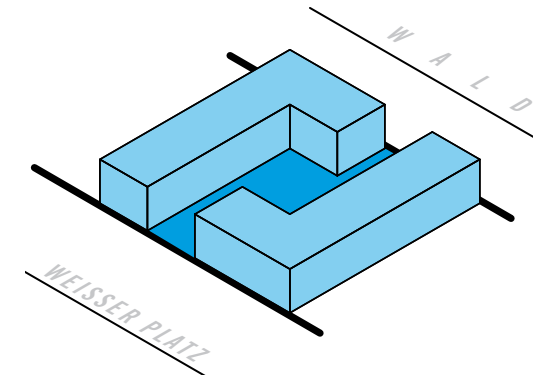
FASSADENSTRUKTUR

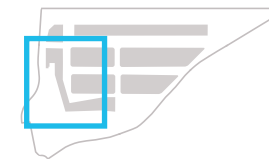
Die Fassaden der bestehenden Gebäude weisen eine klare und gleichmäßige Struktur auf. Die Fassadenstruktur der neuen Gebäude sollen in entsprechender Art und Weise realisiert und aus der jeweiligen Materialität abgeleitet werden.



FARBGESTALTUNG

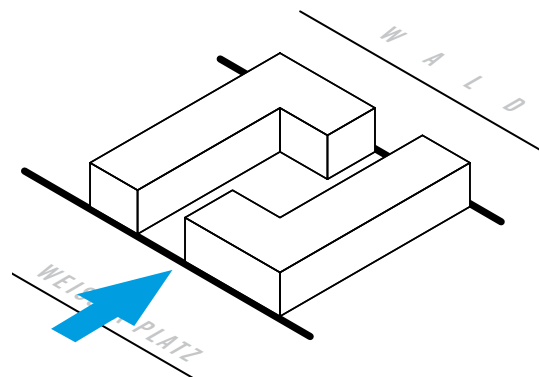
Für die Gebäude ist von einer Hauptfarbe auszugehen. Diese Farbe befindet sich - ausgehend vom Bestand - zwischen hellgrau, schwarz und rot. Grundlage für die Beschreibung der Farbe bildet das NCS-Farbdreieck (s. a. „Ergänzende Informationen“). Es ist auszugehen von einer Grauskala zwischen S 20 00 - N (hellgrau) und S 90 00 - N (schwarz), die mit einem Bunttonanteil der Farbe R (rot) kombinierbar ist. (Beispiel: S 40 20 - R).





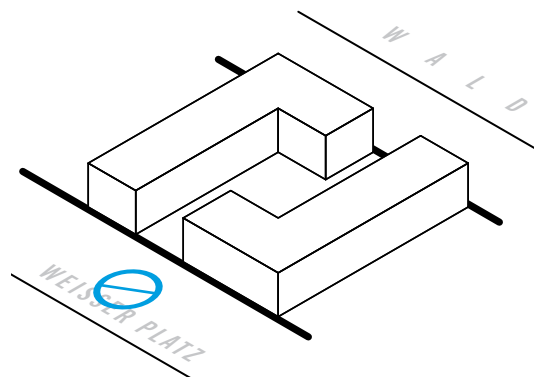
ADRESSE / ORIENTIERUNG

Alle neuen Gebäude im Südwest-Bereich haben ihre Adresse am „Weißen Platz“ und werden von hier erschlossen. Da auch die so genannte Ringpromenade über den „Weißen Platz“ verläuft, tragen die Gebäude mit dieser Orientierung der Erschließung zur Belebung des öffentlichen Raums bei.



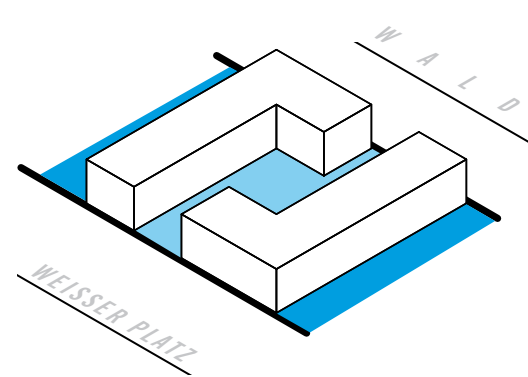
ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN

Auf der zur Kokerei orientierten Seite vereint der „Weiße Platz“ Funktionen wie Gästevorfahrt und Be- und Entladen in einem klar definierten Raum. Der „Weiße Platz“ besitzt eine robuste und tragfähige Oberfläche aus Asphalt (grau). Einfahrten können mit Hilfe von Betonstreifen markiert werden. Siehe auch Seite 62ff.



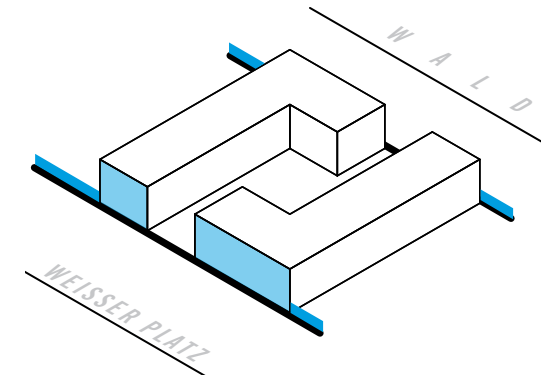
PRIVATER AUSSENRAUM

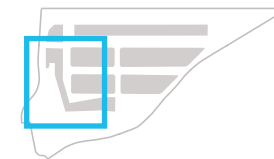
Die Freibereiche an den Seiten der Gebäude sind in ihrer Gestaltung dem Welterbe verbunden, so dass eine bodennahe Vegetation vorgeschrieben wird (Rasenflächen, Wiesen oder Gräserfluren). Baum- und Strauchpflanzungen sind hier nicht möglich. Die Innenhöfe können individuell gestaltet werden.



EINFRIEDUNGEN

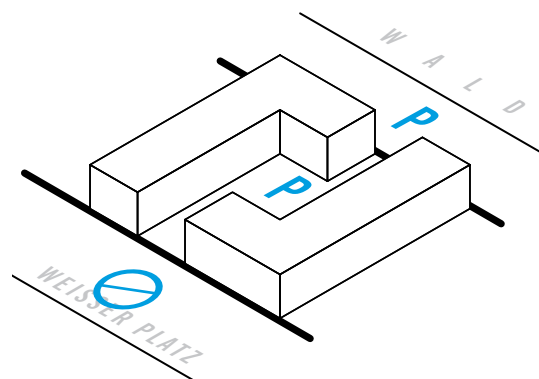
Einfriedungen und Mauern sind als Fortsetzung der Gebäudefassaden zu realisieren und nur auf der vorderen und hinteren Baugrenze bzw. auf der Grenze zum Nachbargrundstück zulässig. Materialität und Farbigkeit der Einfriedungen sind auf das Gebäude abzustimmen.





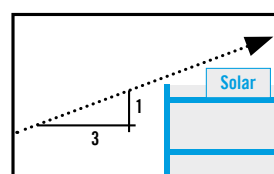
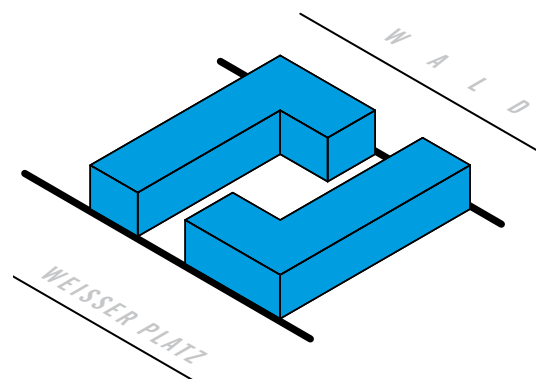
STELLPLÄTZE

Um den historischen Gesamteindruck zu unterstreichen, sind die privaten Stellplätze nicht vor den Gebäuden, sondern in den Innenhöfen, bzw. auf der Waldseite der Gebäude nachzuweisen. Zwischen den Stellplatztaschen können Rasenflächen, Wiesen oder Gräserfluren sowie vereinzelte Sträucher und Bäume gepflanzt werden. Öffentliche Stellplätze für Kurzparker werden auf dem Gelände der Kokerei in unmittelbarer Nähe zu den Toren angeboten.



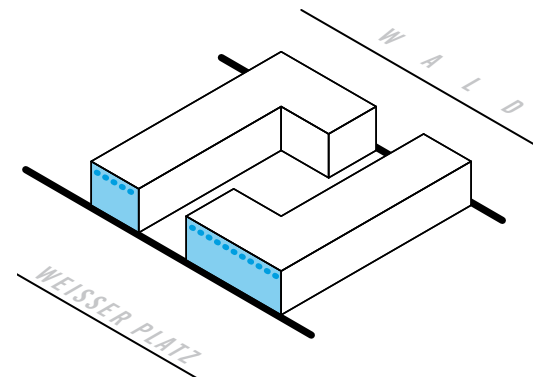
TECHNISCHE ANLAGEN

Technische Anlagen, Nebenanlagen und Flächen zur Müllentsorgung müssen in die Gebäudekubatur integriert werden. Anlagen zur solaren Energiegewinnung müssen mit einem Abstand von 3 zu 1 (siehe Abbildung) von der Traufkante zurückgesetzt werden.



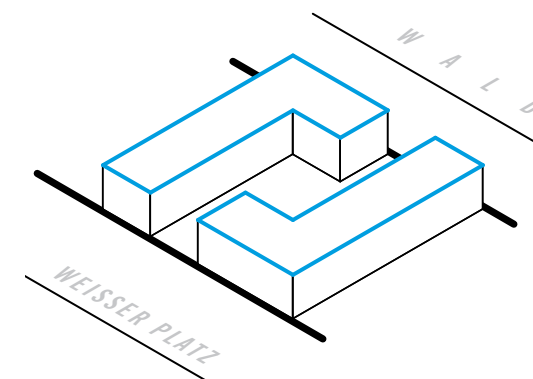
ORIENTIERUNG/ BELEUCHTUNG

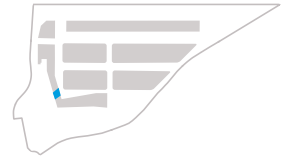
Unternehmen können in Edelstahl Firmennamen und -logo im oberen Drittel der Fassade in einer Größe von max. 2,00 qm anbringen. Die Fassadenstruktur soll durch Einzelbuchstaben erkennbar bleiben - flächige Anlagen sind zu vermeiden. Andere Werbeanlagen, Banner, Fahnen sowie selbstleuchtende oder blinkende Firmennamen sind nicht zulässig. Das Anleuchten der Gebäude mit Bodenstrahlern durch weißes, nicht bewegtes Licht ist zulässig.



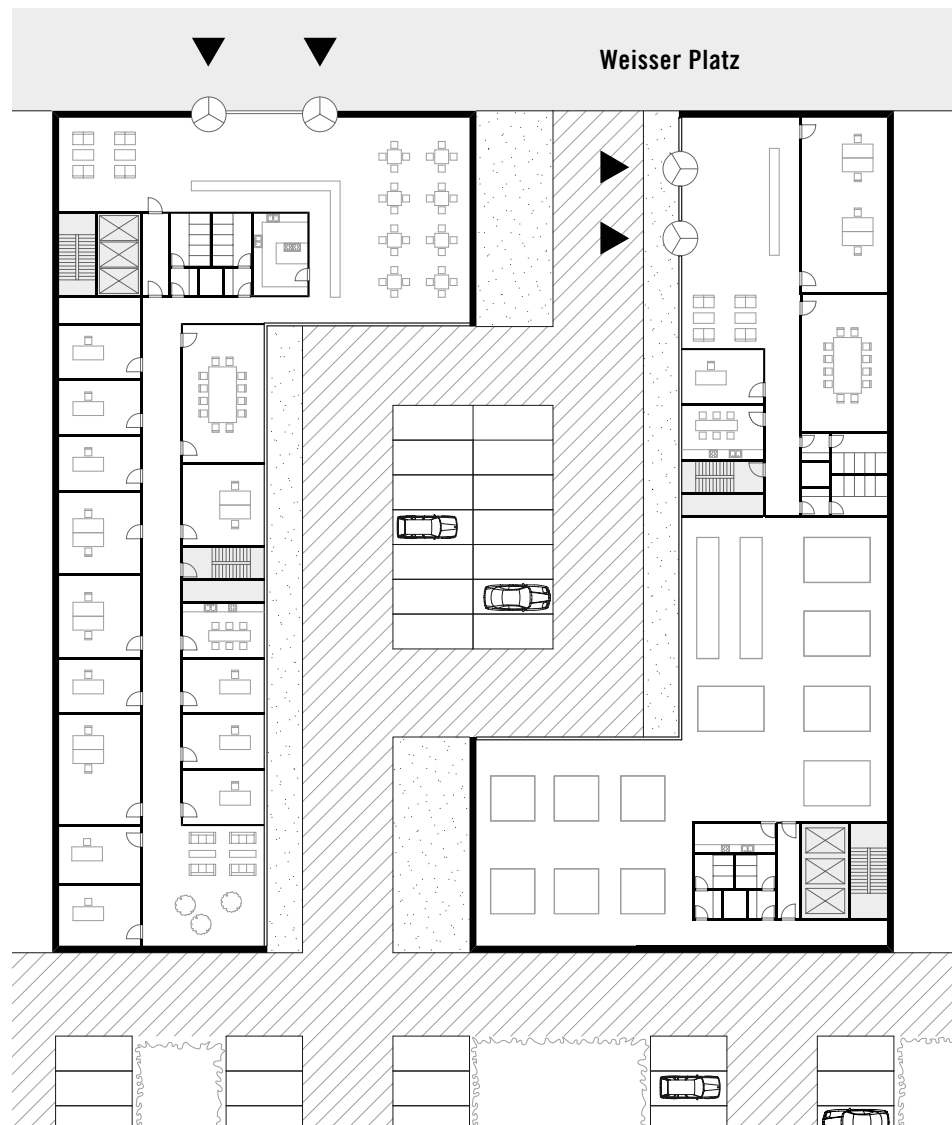
ENERGIEGEWINNUNG

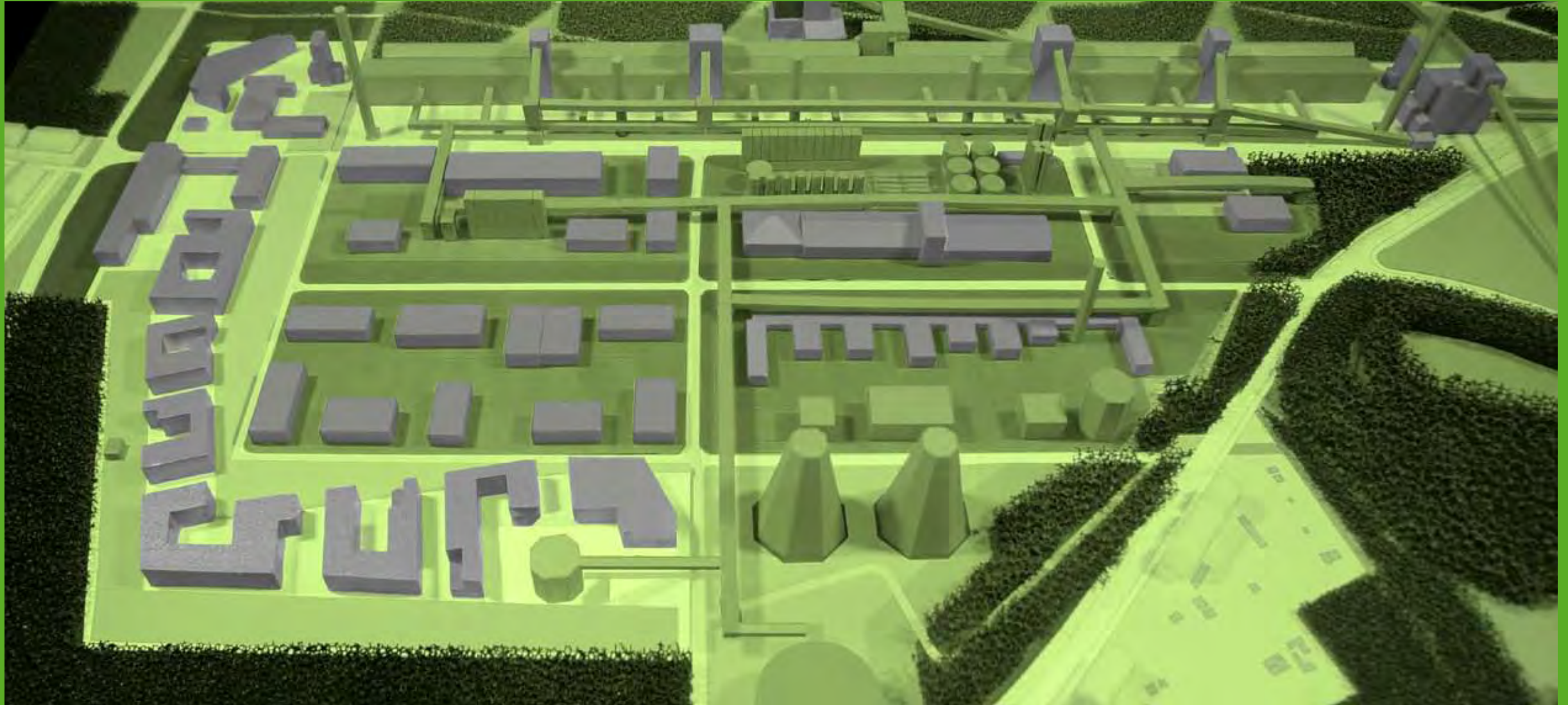
Auf den Dächern können Anlagen zur solaren Energiegewinnung erstellt werden. Die Einschränkungen aus der Regelung zur „Dachform“ und zu den „Technischen Anlagen“ sind zu beachten. In die Fassaden integrierte Solaranlagen sind möglich.





EXEMPLARISCHER GRUNDRISS





LEITLINIEN
ÖFFENTLICHER RAUM

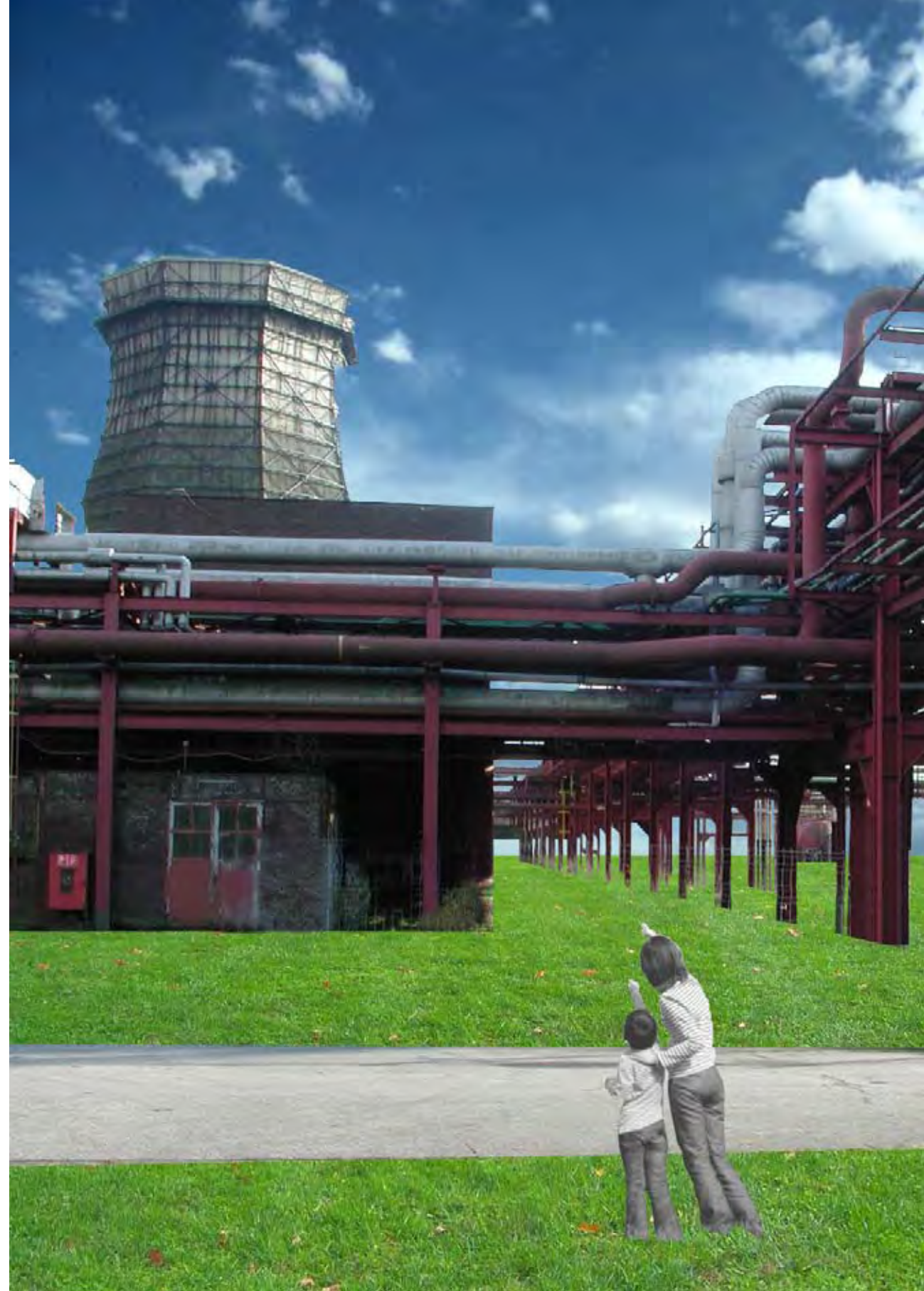
NEUBAU QUADRANT

LEITLINIEN ÖFFENTLICHER RAUM

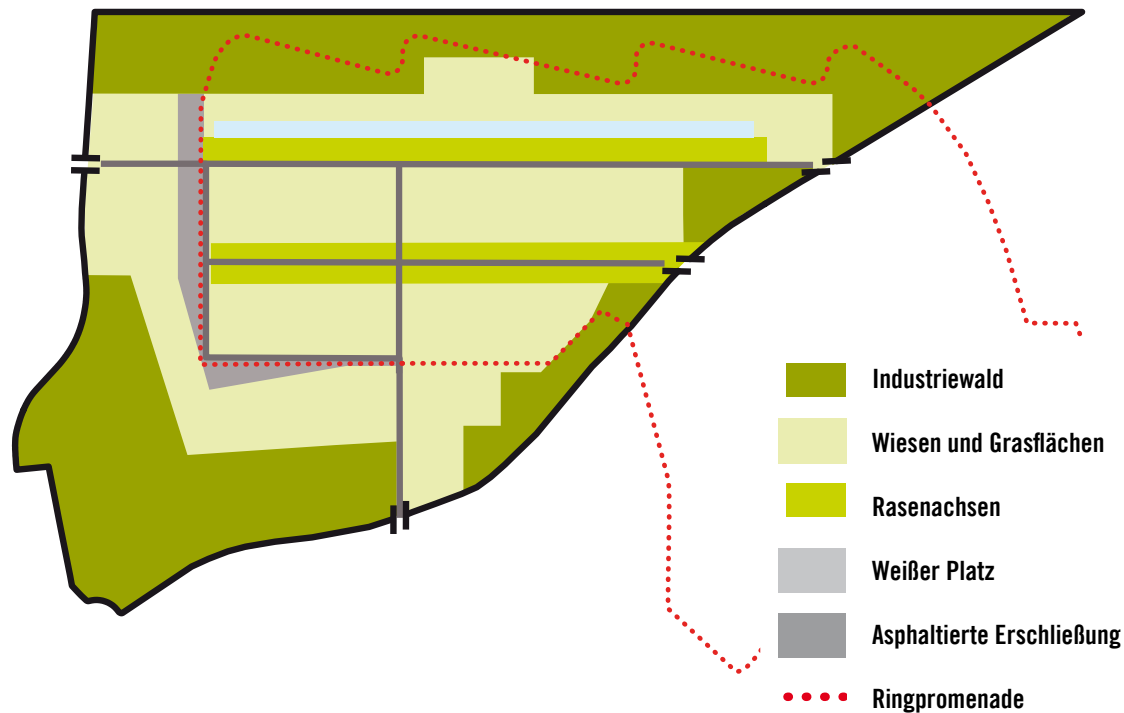


Analog zur Wertigkeit des Gebäudebestandes und der Bauwerke ist die umgebende Industrielandschaft zu gewichten. Prägende Elemente und essentielle Teile des Industriedenkmals sind die Waldflächen im Norden im Bereich der ehemaligen Gleisharfe und der aufgeforstete Laubmischwald in der südwestlichen Ecke des Kokereiareals. Ebenso wie die Waldflächen sind die beiden Rasenachsen entlang der Blauen Allee, sowie zentral vom Tor 3 ausgehend, unverzichtbare Bestandteile des Ensembles.

Um im inneren Bereich des Kokereiareals die charakteristische Transparenz mit ihren Querbezügen und Durchblicken zu gewährleisten, wird konsequent eine flächige und bodengleiche Oberflächenbedeckung angewendet. Bäume - außer in den bereits erwähnten Waldflächen - gehören nicht in den ehemals industriell genutzten Bereich der Kokerei, weder auf der schwarzen noch auf der weißen Seite.



ÖFFENTLICHER RAUM GESTALTQUALITÄTEN



Prägend für den öffentlichen Freiraum ist die leicht nachvollziehbare Stufung von den Vegetationsflächen bis hin zu den vegetationslosen Flächen und linienhaften Strukturen der Erschließung:

- der Industriewald als äußerer Rahmen
- die Wiesen- / Grasflächen des Binnenareals
- die Rasenachsen an den Koksöfen und in der Achse des Tor 3

- die ebene, vegetationslose und homogene Fläche des so genannten „Weißes Platzes“
- die asphaltierten Straßen und Gehwege und schließlich
- die Ringpromenade, die halbkreisförmig wie eine Membran den Kokereistandort umfährt und die direkte Verbindung zu den übrigen Teilen des Standortes Welterbe Zeche Zollverein herstellt.



WALD



WIESE



RASEN



WEGEDECKE

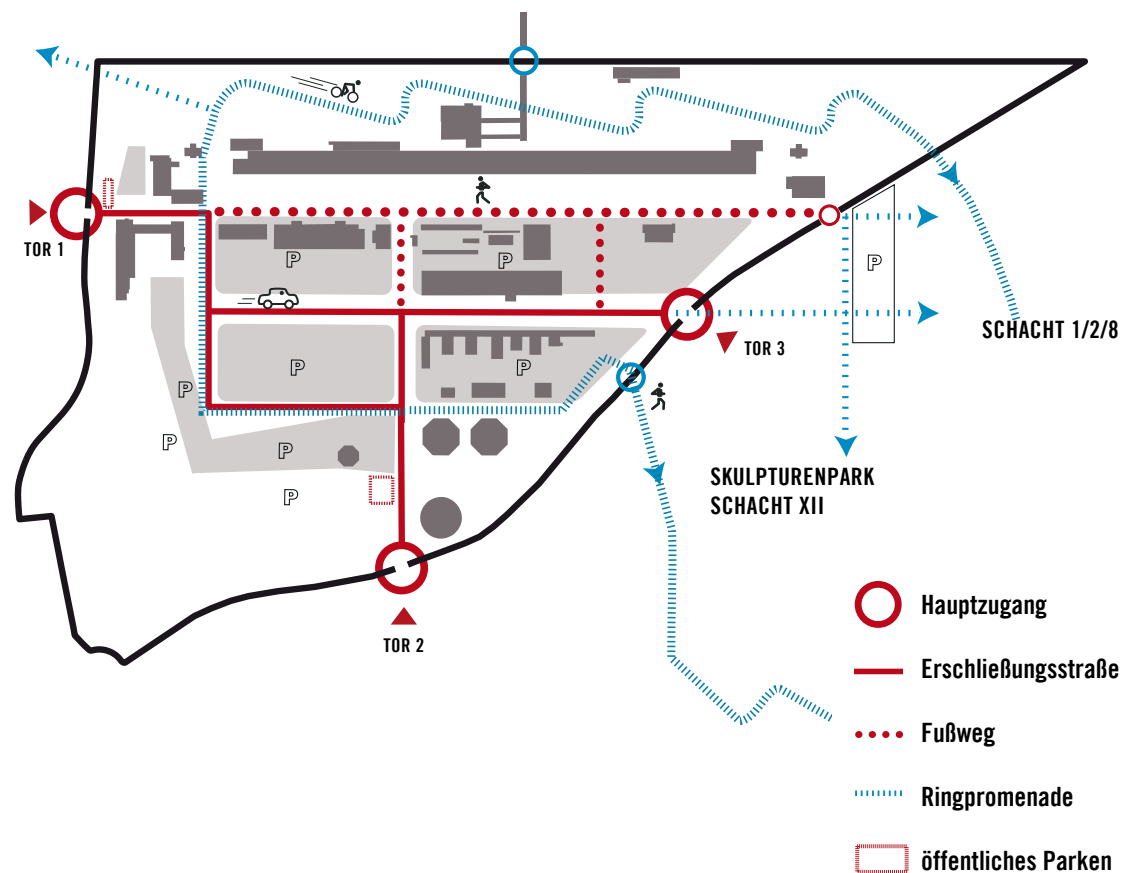


ASPHALT

Als äußerer Rahmen erfüllt der Industriewald die Funktion der Raumfassung und Konturausbildung. Innerhalb dieses Rahmens - also im gesamten bebauten Bereich des Kokereiareals - wird auf Bäume und Sträucher gänzlich verzichtet. Als landschaftliche Komponente werden alle nicht intensiv gepflegten Vegetationsflächen als Wiesenflächen angelegt.

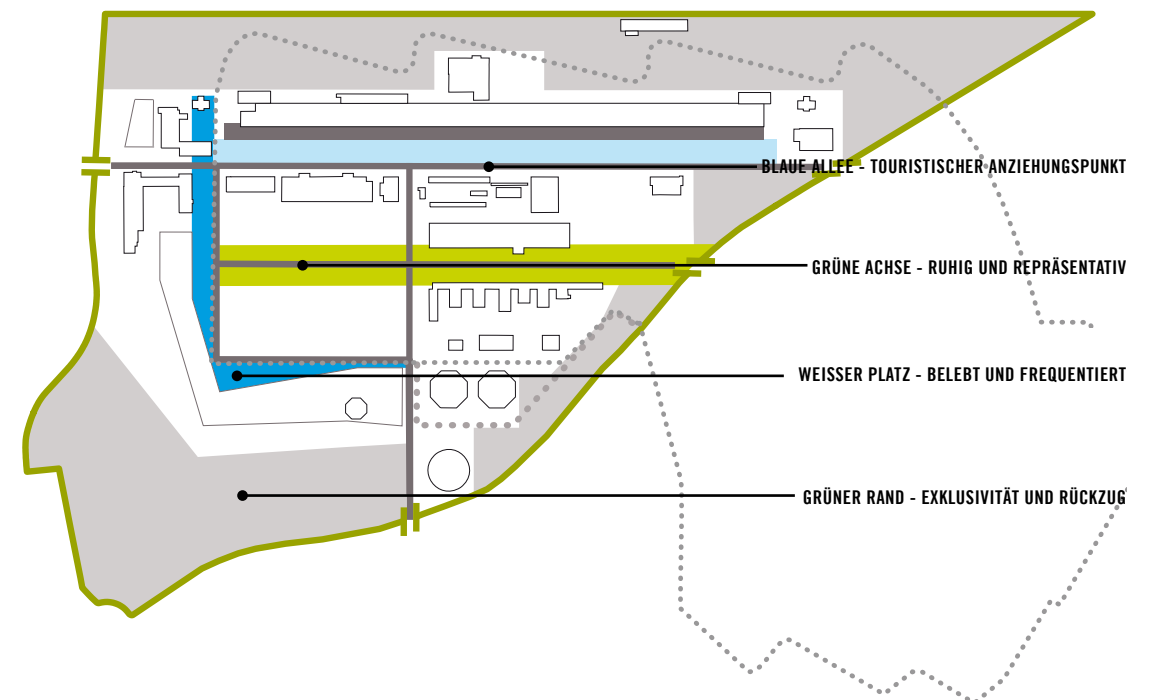
Die beiden kurzgeschorenen Rasenachsen südlich der Koksöfenbatterie und an der zentralen Straße zum Tor 3 sorgen für Durchblicke. Alle Erschließungsflächen, also Straßen, Wege, Parkplätze etc. werden in Asphalt oder als wassergebundene Wegedecke ausgeführt.

ÖFFENTLICHER RAUM ERSCHLIESSUNG



Über Tor 3 im Osten und Tor 2 im Süden wird das Kokerei-Areal an die Straße „Ahrendahls Wiese“ angeschlossen und mit dem städtischen Straßennetz für den motorisierten Verkehr verbunden. Im Westen wird die Kokerei über das Tor 1 mit der Straße „Grosswesterkamp“ verknüpft.

Intern bildet das vorhandene und zum denkmalgeschützten Ensemble gehörige orthogonale Straßensystem eine komfortable Erschließung. Der ruhende Verkehr wird im Bereich der Quadranten in den Innenhöfen und im Süd-West Bereich im rückwärtigen Bereich am Waldrand angeordnet. Öffentliche

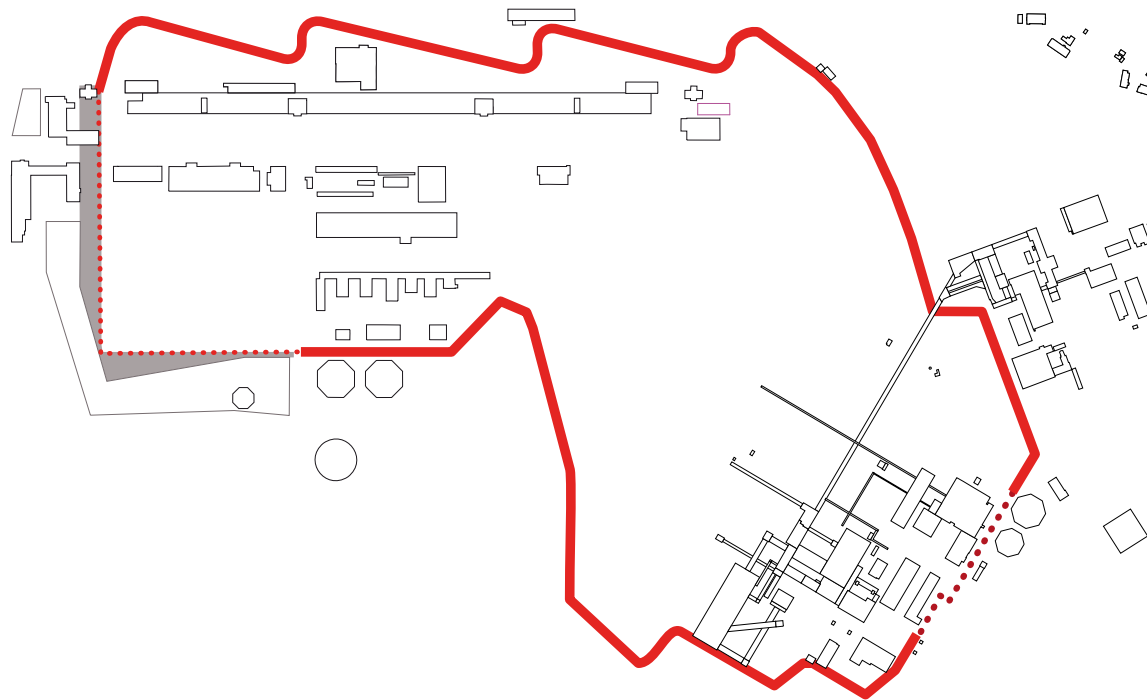


Stellplätze werden im Bereich von Tor 1 und Tor 2 vorgehalten. Ein großflächiger Parkplatz steht auf dem ehemaligen Kohlelagerplatz östlich der Ahrendahls Wiese für den touristischen Verkehr und insbesondere für Großveranstaltungen zur Verfügung. Die Blaue Allee südlich der Koksofenbatterie ist für

den touristischen Fußgänger reserviert und wird lediglich für Anlieferungsverkehr genutzt. Die Ringpromenade umschließt den alten Kern der Kokerei und schafft die Verbindung für Fußgänger, Radfahrer, Skater etc. zwischen der Kokerei und Schacht XII und Schacht 1/2/8.

ÖFFENTLICHER RAUM

RINGPROMENADE



Im Westen zielen die beiden repräsentativen Rasenachsen auf den Weißen Platz. Die große L-förmige, homogene Fläche unterstützt einerseits die angestrebte Transparenz des Areals, andererseits bietet sie aufgrund ihrer robusten Struktur Möglichkeit für sehr vielfältige Nutzungen an, die sich sowohl aus

dem neuen Umfeld, als auch aus der touristischen Destination des Welterbes ergeben. Die Ringpromenade ist hier als rotleuchtende Punktlinie erkennbar und führt über den Weißen Platz, am Gasometer und den Kühltürmen vorbei, in den Skulpturenpark auf dem Areal von Schacht XII.



ÖFFENTLICHER RAUM RINGPROMENADE

Das „Herz“ des Welterbes Zeche und Kokerei Zollverein sind die historischen Zechengebäude und die Anlagen der Kokerei. Sie sollen durch eine Membran umschlossen und so sichtbar von den Entwicklungsflächen in den äußeren Bereichen des Gebiets separiert werden. Auf vorhandenen Plätzen, Wegen und Straßen wird der Verlauf der Ringpromenade durch eine Punktreihe von

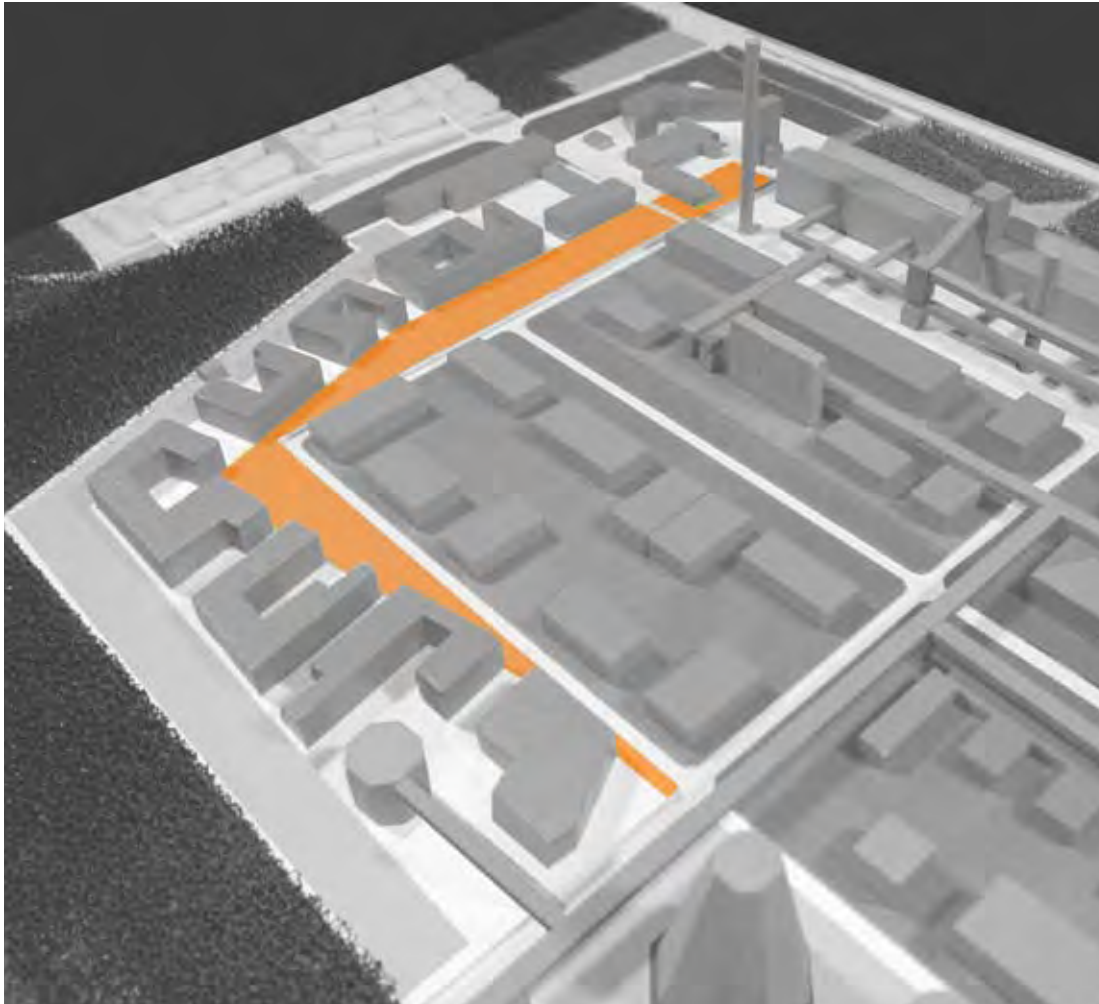
LED-Leuchten markiert. Das gilt auch für den Verlauf der Ringpromenade im Bereich des Weißen Platzes. Die ringförmige Promenade kann von Fußgängern und Fahrradfahrern auf unterschiedlich „schnellen“ Spuren benutzt werden. In der Regel hat sie eine Gesamtbreite von 10m und setzt sich aus folgenden Einzelementen zusammen:



ÖFFENTLICHER RAUM

WEISSER PLATZ

WEISSER PLATZ



Der Weiße Platz ist die ca. 10.000 qm große L-förmige Freifläche, die sich im Südwesten der Kokerei Zollverein zwischen der geplanten Neubebauung und den bestehenden Straßen erstreckt. An diese relativ schmale, bandförmige Fläche werden vielfältige Nutzungsanforderungen formuliert: Sie ist zum einen repräsentative Vorfläche für die zukünftige Bebauung, sie muss für den Lieferverkehr der anliegenden Firmen geeignet sein, sie muss die Ringpromenade des Zollverein Parks aufnehmen, sie muss den Anforderungen des Denkmalschutzes gerecht werden. Zudem muss sie eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Der erste Bauabschnitt des Weißen Platzes ist die Ringpromenade. Sie liegt als 3m breiter öffent-

licher Weg zwischen der Straße und der eigentlichen Platzfläche. Sie beinhaltet den vorhandenen und zum Denkmal zählenden Gehweg sowie die Linie aus rot leuchtenden LED-Punkten (siehe Seite 64). Mit der Errichtung einzelner Gebäude im Südwest-Bereich werden auch die jeweils zugehörigen Platzflächen bis zur Ringpromenade realisiert.

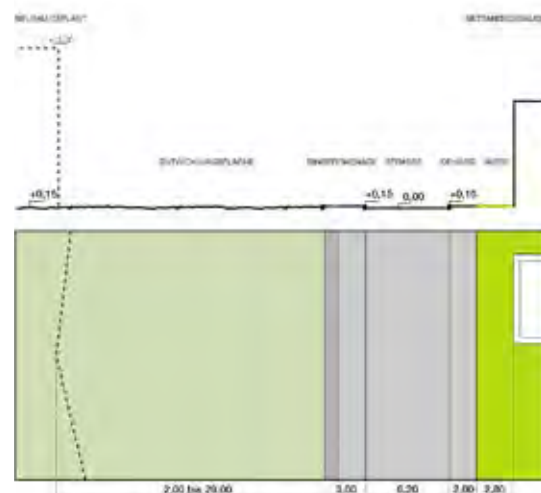
Die notwendigen Zufahrten werden unter Verwendung eines Rampensteines ermöglicht und ihr Verlauf über den Platz gekennzeichnet. Die Ringpromenade muss während der Bauarbeiten entsprechend geschützt werden. Wenn sämtliche Grundstücke des Entwicklungsbereichs Südwest bebaut sind, ist auch die gesamte Platzfläche fertiggestellt.



ÖFFENTLICHER RAUM WEISSER PLATZ

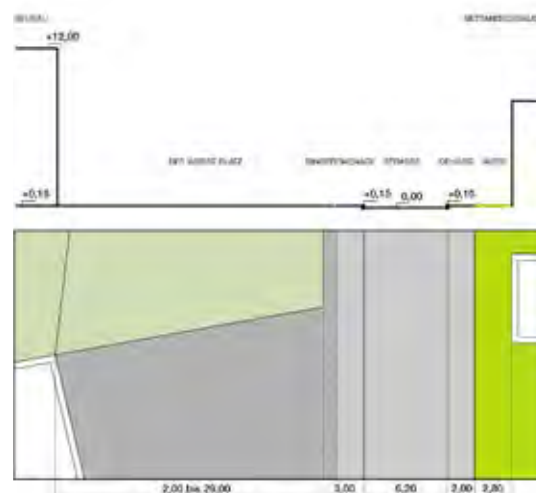
RINGPROMENADE

Die Ringpromenade ist ein wesentliches Element des Zollverein Parks. Sie führt auf einer Wegstrecke von fast 4 km um das Gelände des Welterbes Zeche und Kokerei Zollverein und liegt dabei wie eine Membran zwischen dem Kern des Denkmals und den Neuentwicklungen in den Randbereichen des Zollvereins. Der Regelausbau der Ringpromenade endet im Norden im Bereich des hölzernen Löschturms und im Süd-Osten bei Tor 2 am Rand des Weißen Platzes. Auf dem Weißen Platz selbst werden lediglich die runden LED-Leuchten im Abstand von 250 cm zueinander als Linie weitergeführt. Diese Linie liegt parallel zu den straßenbegleitenden Hochborden, an der Außenkante des vorhandenen und zum Denkmal gehörenden Gehwegs.



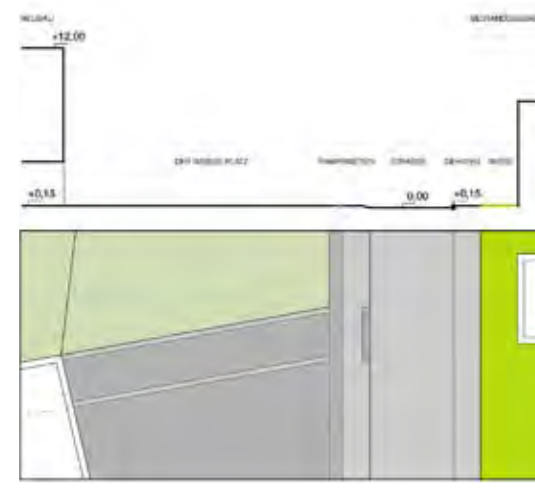
BAUPHASEN

Mit Errichtung der Gebäude auf den Entwicklungsfeldern des Südwest-Bereichs werden die jeweils zugehörigen Platzflächen realisiert. Die Einzelflächen liegen dabei in der einen Richtung zwischen den Grundstücksgrenzen, in der anderen Richtung werden sie vom Gebäude selbst sowie der bereits ausgebauten Ringpromenade begrenzt. Die sich aus dem Entwässerungskonzept des Platzes ergebende Höhenentwicklung ist an die benachbarten Flächen anzupassen.



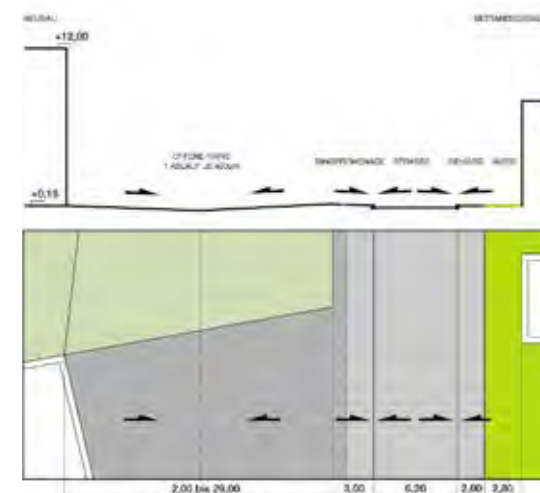
ZUFAHRT / BEGRENZUNG

Die Ringpromenade am Rande des Weißen Platzes wird durch ein Hochbord von den bereits bestehenden Fahrbahnen der Planstraßen C und D getrennt. Die südliche und westliche Platzkante wird durch die Neubebauung gebildet. Zufahrten werden durch einen speziellen Rampenstein anstelle des Hochbords markiert und hergestellt. Die niveaugleichen Fahrspuren über den Platz werden flankiert von 40 cm breiten Betonsteinen, die höhengleich mit der Asphaltoberfläche abschließen. Im Bereich der 3 m breiten Ringpromenade ist auf diese Markierung zu verzichten.

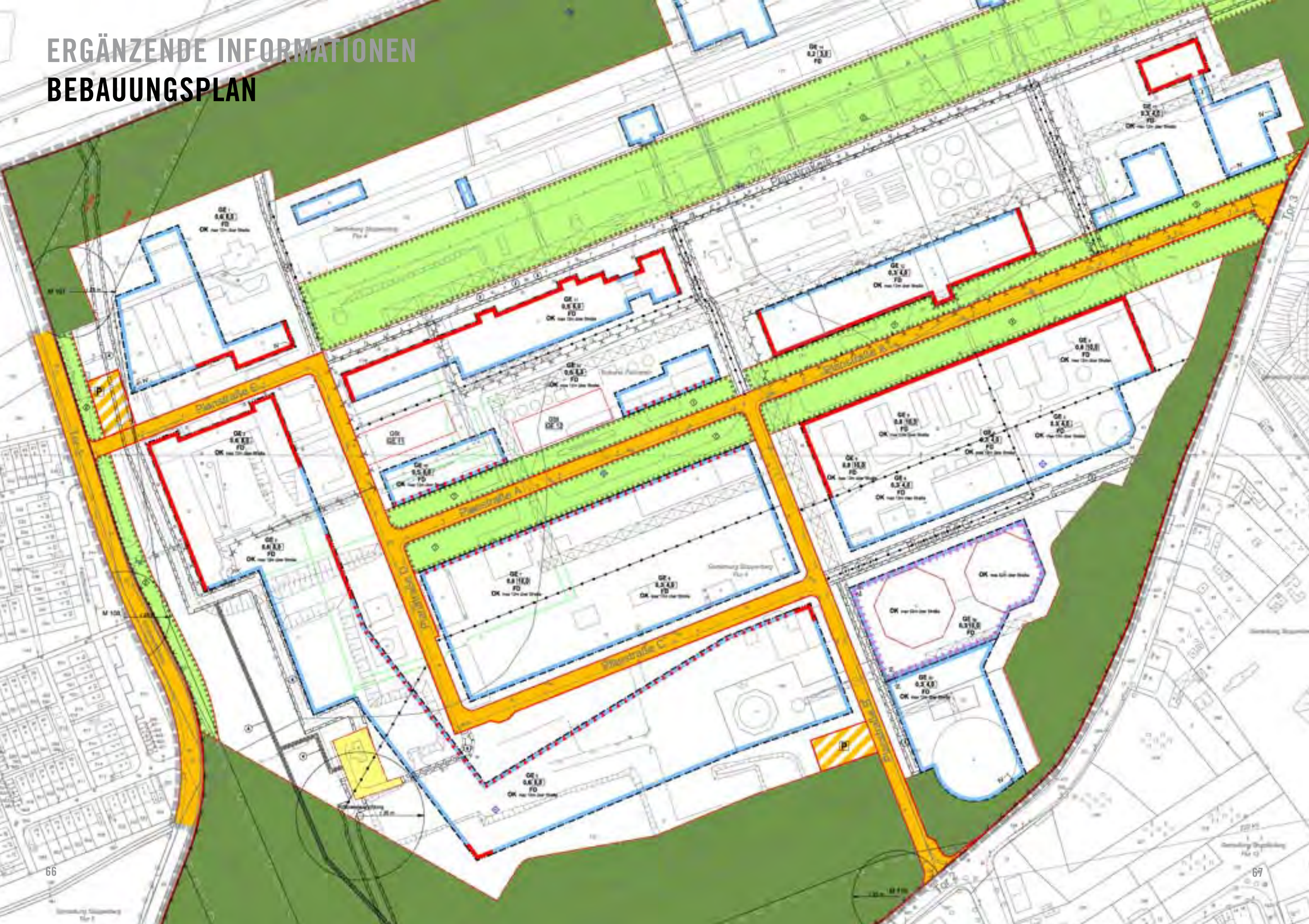


MATERIALITÄT

Die Oberfläche des Weißen Platzes ist ein einfacher Asphalt. Dieses Material wird auf dem Standort seit je her für Straßen, Wege und Flächen verwendet. Die Herstellung der Gesamtfläche ist in einzelnen Abschnitten möglich. Jede Teilfläche wird mit einem niveaugleich eingebauten Betonstein von den benachbarten Flächen abgesetzt. So ergibt sich für die fertiggestellte Gesamtfläche ein ortstypisches Patchwork, das in seinen Oberflächen leicht variiert, jedoch ein homogenes Gesamtbild ergibt. Die Oberfläche wird mit einem gleichmäßigen Gefälle von 2% zur in der Mitte der Fläche verlaufenden offenen Rinne geführt. Diese ist 30 cm breit, 2 cm tief und wird von zwei Stahlkanten begrenzt. Je 400 qm Platzfläche ist ein Ablauf vorzusehen.



ERGÄNZENDE INFORMATIONEN BEBAUUNGSPLAN

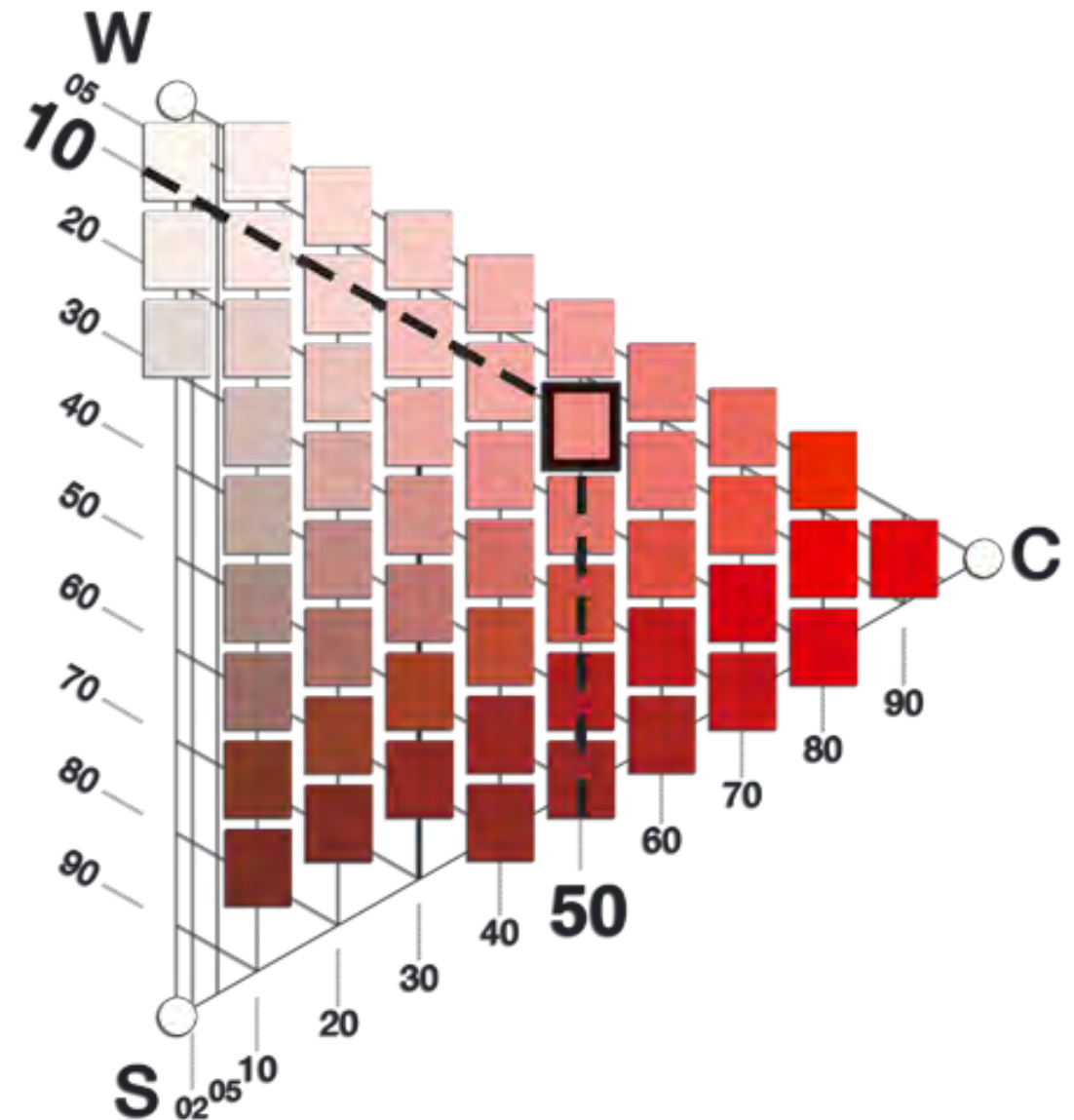


ERGÄNZENDE INFORMATIONEN

NCS FARBSYSTEM

Das NCS-Farbdreieck ist ein vertikaler Schnitt durch den Farbraum für unterschiedliche Farbtöne. Die Basis des Dreiecks ist die Grauskala von Weiß (W) bis Schwarz (S), die Spitze des Dreiecks ist der maximale Buntanteil (C) in dem gegebenen Buntton, in diesem Fall Y90R. In dem Dreieck können Sie die Nuance der Farbe finden, die den sichtbaren Anteil von Weißanteil, Schwarzanteil und Buntanteil angibt.

In der NCS-Bezeichnung 1050-Y90R zum Beispiel beschreibt 1050 die Nuance, d. h. den Grad der Ähnlichkeit zum Schwarzanteil, der bei 10 % liegt, und zur maximalen Buntanteil, die 50 % beträgt. Der Farbton Y90R beschreibt den Grad der Ähnlichkeit zwischen Gelb und Rot (Y und R). Y90R beschreibt Gelb mit 90 % Rotanteil und 10 % Gelbanteil.



NCS S 1050 - Y90R

Standardized
Second Edition

S C
blackness chromaticness

Φ

Nuance Hue

BILDNACHWEIS

| | |
|-------|--|
| 6-7 | Stadt Essen |
| 8-9 | Stiftung Zollverein |
| 10-11 | Stiftung Zollverein |
| 12-13 | Stiftung Zollverein |
| 14-15 | Stiftung Zollverein |
| 16-17 | Stiftung Zollverein |
| 18-19 | Stadt Essen |
| 25 | ASTOC |
| 35 | Wienerberger Brick Award |
| 39 | ASTOC |
| 49 | www.flickr.de |
| 53 | ASTOC |
| 55 | Planergruppe Oberhausen |
| 59 | Planergruppe Oberhausen |
| 61 | Planergruppe Oberhausen |
| 68-69 | NCS-Farbkommunikation |

Die Broschüre stellt ausschließlich den Verlauf des Planungsprozesses dar und beinhaltet daher auch Bildmaterial, welches einzelne Entwurfsideen veranschaulicht. Für den Fall einer öffentlichen Publikation sind die Bildrechte insbesondere die der Referenzbilder zu prüfen bzw. zu recherchieren. Wir können hierfür keine Haftung übernehmen.

STIFTUNG ZOLLVEREIN



Stiftung Zollverein
Zeche Zollverein Schacht XII / Halle 6
Gelsenkirchener Straße 181
D - 45309 Essen

Fon 0201 830 36 0
Fax 0201 830 36 20

info@zollverein.de
www.zollverein.de

ASTOC

ASTOC GmbH & Co. KG
Architects & Planners
Maria-Hilf-Straße 15
D - 50677 Köln

Tel. 0221 271 806 0
Fax. 0221 310 083 1

info@astoc.de
www.astoc.de



RAG Montan Immobilien GmbH
Am Technologiepark 28
D - 45307 Essen

Tel. 0201 378 0
Fax. 0201 378 18 08

info@rag-montan-immobilien.de
www.rag-montan-immobilien.de



Stadt Essen
Deutschlandhaus
Lindenallee 10
D - 45127 Essen

Tel. 0201 886 10 01
Fax. 0201 886 11 11

info@essen.de
www.essen.de



PLANERGRUPPE OBERHAUSEN

Planergruppe Oberhausen GmbH

Dieckerstraße 14
D - 46047 Oberhausen

Tel. 0208 880 55 0
Fax. 0208 880 55 55

planergruppe.ob@t-online.de
www.planergruppe-oberhausen.de



