

# **Bebauungsplan Nr. 7/10** **„Arendahls Wiese/Martin-Kremmer-Straße“**

Stadtbezirk: VI  
Stadtteil: Stoppenberg

## **Begründung**

vom: Oktober 2011

Verfahrensstand: 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:**

<b>I. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele</b>	<b>6</b>
1. Anlass der Planung	6
2. Entwicklungsziele	6
<b>III. Planverfahren</b>	<b>7</b>
<b>IV. Planungsrechtliche Situation</b>	<b>8</b>
1. Landesplanung	8
2. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)	8
3. Bebauungspläne	8
4. Landschaftsplan	8
5. Sonstige Planungen	8
<b>V. Bestandsbeschreibung</b>	<b>9</b>
1. Städtebauliche Situation	9
2. Verkehr	9
3. Entwässerung	10
4. Technische Infrastruktur	10
5. Naturhaushalt und Landschaft	10
6. Grundwasser	10
7. Klima und Lufthygiene	11
8. Bergbau	11
9. Altlasten und Baugrund	11
<b>VI. Städtebauliches Konzept</b>	<b>13</b>
1. Entwurfsbeschreibung	13
2. Auswirkungen der Planung	13

2.1	Verkehr	13
2.2	Umweltauswirkungen	14
2.2.1	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung	14
2.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft	14
2.2.3	Schutzgut Boden	15
2.2.4	Schutzgut Wasser	15
2.2.5	Schutzgut Klima	15
2.2.6	Schutzgut Luft	15
2.2.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	15
<b>VII.</b>	<b>Planinhalt</b>	<b>17</b>
<b>1.</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>17</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)	17
1.1.1	Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)	17
1.1.2	Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)	17
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	18
1.2.1	Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)	18
1.2.2	Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)	19
1.2.3	Maximale Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)	19
1.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2)	19
1.4	Verkehr, Ver- und Entsorgung	19
1.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	20
1.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	20
1.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	20
1.8	Natur und Landschaft	22
<b>2.</b>	<b>Landesrechtliche Festsetzungen</b>	<b>23</b>
	Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW	23
<b>3.</b>	<b>Kennzeichnungen</b>	<b>24</b>
	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	24
<b>4.</b>	<b>Textliche Kennzeichnung</b>	<b>24</b>
	Flächen, unter denen der Bergbau umgeht	24
<b>5.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>24</b>
5.1	Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen	24
	Bahnanlagen	24
5.2	Denkmäler nach Landesrecht	25
<b>6.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>25</b>
6.1	Städtebauliche Verträge	25
6.2	Gutachten	25
6.3	Städtische Satzungen	25
6.4	Umgang mit Bodendenkmälern	25
6.5	Altlastenverdachtsflächen	25

---

6.6	Umgang mit anfallendem Bodenaushub	26
6.7	Kampfmittel	26
6.8	Grundwassermessstellen	26
6.9	Bauhöhen	26
6.10	Leitungstrassen	27
6.11	Baugrundverbesserung	27
<b>VIII.</b>	<b>Städtebauliche Kenndaten</b>	<b>28</b>
<b>IX.</b>	<b>Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte</b>	<b>29</b>
<b>X.</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>30</b>
<b>XI.</b>	<b>Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan</b>	<b>31</b>
<b>XII.</b>	<b>Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen</b>	<b>32</b>
<b>XIII.</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>33</b>

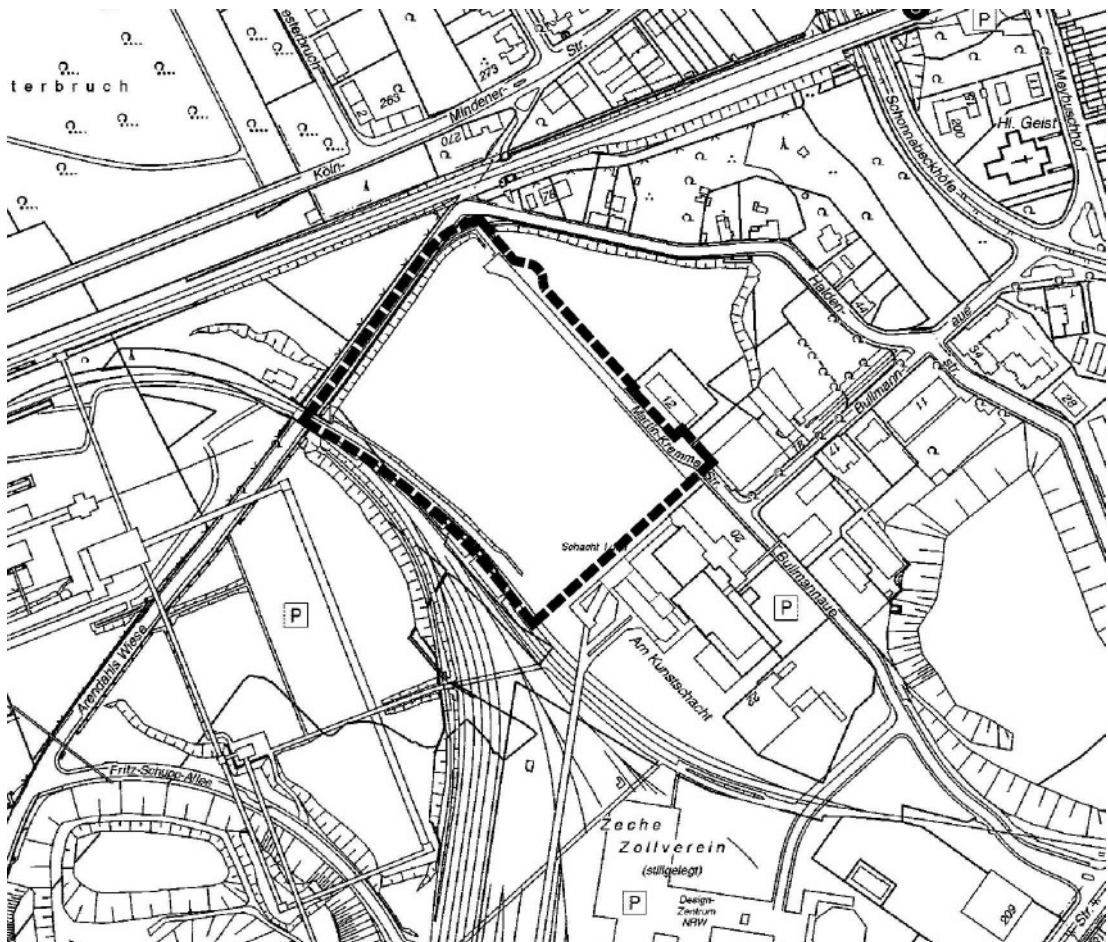
## I. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk VI, im Stadtteil Stoppenberg. Es liegt zwischen der Straße Arendahls Wiese und der Schachanlage I/II/VIII der Zeche Zollverein.

Das Plangebiet wird in etwa begrenzt durch

- die Arendahls Wiese im Nordwesten,
- die Martin-Kremmer-Straße im Nordosten,
- die Schachanlage I, II, VIII im Südosten und
- die Bahngleise im Südwesten.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt und umfasst eine Fläche von ca. 3,3 ha.



## **II. Anlass der Planung und Entwicklungsziele**

### **1. Anlass der Planung**

Für das Plangebiet setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 21/02 „Arendahls Wiese/Gelsenkirchener Straße (Zollverein-Ost)“ Mischgebiet fest.

Eine Konkretisierung der Planung mit einem Nutzungsmix aus Hochschule, Design- und Kreativwirtschaft und Hotel macht eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Das zu Grunde liegende städtebauliche Konzept des Büros Kaspar Kraemer Arch. ist aus dem Masterplan Zollverein des Büros OMA, Rem Koolhaas, Rotterdam, aus dem Jahr 2003 entwickelt.

Entwurfsziel war, die geplante Bebauung nicht in Konkurrenz zum Bestand treten zu lassen, aber gleichzeitig prägnant auszuformen.

### **2. Entwicklungsziele**

Der gesamte Fachbereich Gestaltung der Folkwang Universität für Musik, Theater, Tanz, Gestaltung und Wissenschaft mit allen Studierenden und Lehrenden aus Fotografie, Kommunikationsdesign und Industrial Design soll auf dem Areal des Welterbe Zollverein einen neuen angemessenen Standort finden. Der Neubau für den Fachbereich Gestaltung wird damit der zweite Standort der Hochschule auf diesem Areal sein. Seit dem 01.01.2010 wird das SANAA-Gebäude auf dem Gelände bereits von der Hochschule genutzt.

Neben der Hochschule soll sich die geplante Entwicklung des Gebietes in zwei weitere Nutzungsbereiche gliedern.

Ein wichtiges Element bildet hierbei die Design- und Kreativwirtschaft mit einer Mischung aus Büros, Ateliers, Galerien und Showrooms. Stadträumliches Zentrum ist der zentrale großzügige Platz im Inneren, von hier aus sind die Eingangslobbys der Bürogebäude sowie Showrooms, Galerien und Gastronomie erreichbar.

Im südlichen Bereich im Übergang zum historischen Schacht I/II/VIII ist ein Hotel der gehobenen Kategorie mit ca. 160 Zimmern geplant.

### III. Planverfahren

Das Planverfahren wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im „beschleunigten“ Verfahren durchgeführt.

Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung. Das Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Gleiches gilt, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Außerdem dürfen bestimmte Größen der Grundfläche nicht überschritten werden.

Hier soll eine aufgegebene Industriebrache wieder einer Nutzung zugeführt werden. Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten vor.

Die zulässige Grundfläche, die im Bebauungsplan festgesetzt werden soll, liegt insgesamt unter 70.000 m<sup>2</sup>.

Die Vorprüfung des Einzelfalls (§ 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. Anlage 2) hat ergeben, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die besonderen Merkmale dieser Verfahrensart sind:

- Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Nichtanwendung der Eingriffsregelung; Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i. Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen
- keine Durchführung der Umweltprüfung und keine Erstellung eines Umweltberichtes

Im Amtsblatt der Stadt Essen wurde bekanntgemacht, dass die Stadt Essen beabsichtigt, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen.

## **IV. Planungsrechtliche Situation**

### **1. Landesplanung**

Das Plangebiet ist im Landesentwicklungsplan (LEP) als Teil des Ballungskernes Ruhrgebiet dargestellt.

### **2. Regionaler Flächennutzungsplan (RFNP)**

Der Regionale Flächennutzungsplan (RFNP) der Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen ist am 03.05.2010 wirksam geworden. Er übernimmt seitdem für diese beteiligten Städte gleichzeitig die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplanes und des Regionalplans. Insofern wird für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sowohl die flächennutzungsplanerische Darstellung als auch die regionalplanerische Festlegung des RFNP benannt. Der Regionale Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7/10 „Arendahls Wiese/Martin-Kremmer-Straße“ auf regionalplanerischer Ebene „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ und auf flächennutzungsplanerischer Ebene „Gemischte Baufläche“ dar.

Da die Größe des Verfahrensgebietes unterhalb der Darstellungsschwelle des RFNP von 5 ha liegt und die insgesamt dargestellte „Gemischte Baufläche“ nicht in Frage gestellt wird, ist eine Entwicklungsmöglichkeit als „abweichende Konkretisierung“ gegeben.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem wirksamen (regionalen) Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3. Bebauungspläne**

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 21/02 „Arendahls Wiese/Gelsenkirchener Straße (Zollverein-Ost)“.

Hier sind ein Mischgebiet, eine öffentliche Straßenverkehrsfläche sowie öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

### **4. Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Stadt Essen vom 06.04.1992 trifft keine Festsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes.

### **5. Sonstige Planungen**

Als sonstige städtebauliche Planungen liegen vor:

- der Masterplan Einzelhandel,
- der Masterplan Zollverein sowie
- der Masterplan Designstadt
- Freiraumkonzept „Zollverein Park“.

## V. Bestandsbeschreibung

### 1. Städtebauliche Situation

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

Gleichzeitig stellen die mittlerweile begrüneten Haldenbereiche und die Immissionsschutzabpflanzungen entlang der Industrieareale ein hohes Potenzial für die Naherholung und die Qualität der angrenzenden Siedlungsbereiche dar.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den ehemaligen Materiallagerplatz im nordöstlichen Bereich des Zollvereingeländes, der zurzeit brach liegt. Neben der Nutzung als Materiallagerplatz erfolgten hier noch folgende Nutzungen: Holzplatz, Eisenbahnanlagen, Magazin, Tankstelle, Kokerei und Brikettfabrik.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Köln-Mindener –Bahn. Südöstlich schließt sich die Schachanlage I/II/VIII mit den bereits etablierten Nachfolgenutzungen Choreografisches Zentrum NW und Kunstschacht an.

Eine Erschließungsstraße, die sich nordwestlich in Richtung über den Bereich Schacht I/II/VIII fortsetzt, verbindet das SANAA-Gebäude mit der geplanten „Designstadt/Creative Village“ auf dem ehemaligen Materiallagerplatz. Die bereits etablierten Nachfolgenutzungen im Bereich Schacht I/II/VIII (Choreografisches Zentrum NW, Kunstschacht) werden dort durch weitere Nutzungen (Restaurant u. ä.) auf der planungsrechtlichen Grundlage des § 34 BauGB ergänzt.

Die „Designstadt/Creative Village“ mit den vorgesehenen Nutzungen, Hochschule, Design- und Kreativwirtschaft und Hotel, soll auf der Fläche des ehemaligen Materiallagerplatzes in der Peripherie (äußerer Ring) des Weltkulturerbes entstehen und respektiert in dieser Lage das Ensemble der historischen Bauten. Die Anbindung der Erschließung ausgehend vom SANAA-Gebäude an die Gelsenkirchener Straße und über eine neue Querspange zur Haldenstraße bildet das Rückgrat der inneren Erschließung. Hier sollen sich Betriebe der Design- und Kreativwirtschaft mit Büros, Produktions- und Lageranteilen sowie Präsentations- und Verkaufsflächen in die Tiefe der Grundstücke entwickeln. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden ein großes Spektrum an baulicher Entwicklung ermöglichen. Die abgestufte bauliche Höhenentwicklung soll sich mit 4 Vollgeschossen in den Übergang zum Wagenumlauf Schacht I/II einfügen.

### 2. Verkehr

Die Einbindung des Plangebietes in das Stadtgebiet erfolgt über das vorhandene Straßennetz. Nordwestlich verläuft die Straße Arendahls Wiese. Im Plangebiet endet die Martin-Kremmer-Straße, die über die Bullmannaue an die Gelsenkirchener Straße und die Schonnebeckhöfe angebunden ist.

Das Verfahrensgebiet ist mit dem öffentlichen Personennahverkehr durch die Straßenbahnlinie 107 sowie die Buslinien 170 und 183 auf der Gelsenkirchener Straße

erreichbar. Der Haltepunkt Essen- Zollverein Nord der S-Bahn-Linie S 2 liegt in fußläufiger Entfernung.

### **3. Entwässerung**

Das Plangebiet liegt aus entwässerungstechnischer Sicht im Rechnetz (RN) 83 für das z. Zt. noch kein geregelter Generalentwässerungsplan gemäß § 58.1 Landeswassergesetz vorliegt.

Die im Plangebiet anfallenden Abwässer werden über das vorhandene Mischwasserkanalnetz in der Martin-Kremmer-Straße dem Vorfluter „Katernberger Bach“ (Anlage der Emschergenossenschaft) zugeführt (wasserrechtliche Erlaubnis vom 10.08.2004; AZ. 54.16.31 – 111/04) und gelangen über den Abwassersammler der „Emscher“ letztendlich zur biologischen Behandlung und Reinigung in die Kläranlage der Emschergenossenschaft nach Bottrop. Die äußere entwässerungstechnische Erschließung ist daher gesichert.

Bezüglich der inneren entwässerungstechnischen Erschließung lässt sich feststellen, dass im Bebauungsplan zusätzlich zur Martin-Kremmer-Straße keine öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen werden und somit die entwässerungstechnische Erschließung über private Entwässerungskanäle erfolgen soll. Anschlusspunkte sind in der Martin-Kremmer-Straße an die öffentliche Kanalisation sowie an die Mischwasserkanalisation im südlichen Plangebiet gegeben.

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

### **4. Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist in die Versorgungsnetze für Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation eingebunden. Es ist zu prüfen, ob die Kapazitäten der vorhandenen technischen Infrastruktur für die Versorgung des Plangebiets ausreichend sind.

### **5. Naturhaushalt und Landschaft**

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

Die Fläche ist überwiegend eingeebnet und geschottert und wird als großflächiger Parkplatz genutzt. Die Randbereiche (außer zur Martin-Kremmer-Straße) sind durch lockere Ruderalvegetation und flache aber großflächige Stillgewässer gekennzeichnet. Im Bereich der Gleisanlagen sind – abhängig vom Alter der Entwicklungsstadien – unterschiedlich dichte Gehölzbestände vorhanden. Es dominieren dabei Birken- und Salweidengebüsche.

Für die Entwicklung der Freiflächen des Zollverein Parks wurde ein Freiraumkonzept entwickelt, mit dessen Realisierung 2006 begonnen wurde und dessen Hauptarbeiten voraussichtlich 2012 abgeschlossen sind.

### **6. Grundwasser**

Das Grundwasser im Bereich des Geltungsbereichs steht aufgrund vorhandener Belastungen aus der bergbaulichen Nutzung weiterhin unter Bergaufsicht. Die RAG führt ein Beobachtungsprogramm durch und ist für die Beseitigung von Schadstoffen im ordnungsbehördlich angeordneten Umfang verantwortlich. Zu diesem Zweck befinden sich im Geltungsbereich sowie im Umfeld Grundwassermesseinrichtungen. Der RAG und von ihr beauftragten Dritten ist ein ordnungsgemäßer Zugang zu diesen Grund-

wassermesseinrichtungen zu gestatten, damit diese jederzeit überprüft und gegebenenfalls zurückbaut oder erneuert werden können.

Der Grundwasserstand im Geltungsbereich ist Schwankungen unterworfen. Sämtliche Eingriffe in das Grundwasser sind genehmigungspflichtig. Der jeweilige Bauherr hat zu seinen Lasten alle erforderlichen Maßnahmen zur Gefahrenabwehr im Hinblick auf das Grundwasser zu ergreifen. Er trägt die Verantwortung und Kosten für Vorkehrungen zum Schutz seiner künftigen Bauwerke gegen das Grundwasser.

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht berührt.

Es befinden sich keine Wasserschutzzonen im Plangebiet.

## **7. Klima und Lufthygiene**

Auf dem ehem. Materiallagerplatz nördlich der Schächte I/II/VIII hat sich aufgrund der Vegetationsentwicklung an vielen Stellen ein "Stadtrandklima im Gewerbeklimabereich" ausgebildet. Bei diesem Strukturtyp sind die typischen Merkmale eines Stadtrandklimas, wie ein modifiziertes Strahlungsfeld, eine gedämpfte und leicht angehobene Temperaturamplitude, eine erhöhte Feuchte sowie ein allgemein positives Bioklima noch nicht dominant, sondern noch geringfügig in Richtung eines Gewerbeklimas modifiziert.

In der Planungshinweiskarte der Klimaanalyse Essen ist der Planbereich der Raumkategorie „Lastraum von Gewerbe und Industrie – Sanierungszone II“ zugeordnet. Insgesamt sind für das eigentliche Plangebiet die Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse als nicht erheblich einzustufen.

Für das direkte Umfeld des Zukunftsstandortes Zollverein und den Ortsmittelpunkt Stoppenberg liegen keine Erkenntnisse zur Problematik der Partikel-Immissionen (PM<sub>10</sub>-Immissionen) vor.

Das Plangebiet liegt in der am 01.10.2008 eingerichteten Essener Umweltzone, in der zur Reduzierung verkehrsbedingter Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastungen ein Verkehrsverbot für besonders Schadstoff emittierende Kraftfahrzeuge besteht. Nach Abschluss von Untersuchungen hinsichtlich der Wirksamkeit der eingerichteten Umweltzone und Abstimmungsgesprächen mit den betroffenen Kommunen wird über das weitere Vorgehen entschieden.

Östlich des Plangebietes im Bereich der Straße Schonnebeckhöfe zwischen Köln-Mindener-Bahn und Gelsenkirchener Straße wurden punktuelle Belastungen mit Stickstoffdioxid (Bezugsjahr: 2009, veröffentlicht: Nov. 2010) festgestellt.

## **8. Bergbau**

Im Bereich des Plangebietes hat umfangreicher Steinkohlenbergbau im Tiefbau durch das 1986 stillgelegte Bergwerk „Zollverein“ stattgefunden. Im Allgemeinen sind schädigende Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus der Gewinnung von Steinkohle im Tiefbau innerhalb eines Zeitraumes von ca. 5 Jahren nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen.

Neben dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Zollverein III“ befindet sich das Plangebiet über dem auf Eisenstein verliehenen Distriktsfeld „Neu Essen“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe verliehenen Bewilligungsfeld „Elimens“.

## **9. Altlasten und Baugrund**

Das Grundstück ist im Altlastenkataster der Stadt Essen unter der Altlastenverdachtsflächennummer 38/1.01 registriert.

Das Vorhandensein umweltgefährdender Bodenverunreinigungen auf dem Grundstück kann nicht ausgeschlossen werden.

Die Voruntersuchungen für die zukünftige Nutzung ergaben, dass zum einen der vorgefundene Baugrund für die Bebauung mit mehrgeschossigen Gebäuden wenig geeignet war und zum anderen eine räumlich beschränkte Schadstoffbelastung festgestellt wurde. In 2005 wurden im nördlichen Teil des Geltungsbereiches auf einer Fläche von 22.500 qm Erdarbeiten durchgeführt, bei denen der Boden bis auf eine Tiefe von 5 m unter GOK maximal jedoch auf den gewachsenen tragfähigen Boden ausgehoben, aufbereitet und anschließend kontrolliert lagenweise verdichtet wieder eingebaut wurde. Die kontaminierten Böden, Schrott und Abfälle wurden fachgerecht entsorgt.

Bei Bebauung der bisher nicht aufbereiteten Flächen werden Maßnahmen zur Baugrundverbesserung erforderlich.

Alle Bodenarbeiten im Geltungsbereich sind gutachterlich zu überwachen.

## VI. Städtebauliches Konzept

### 1. Entwurfsbeschreibung

Ausgehend von der klaren, alle Teilflächen des Welterbes Zollverein prägenden Rechteckigkeit der Bebauungsstrukturen ordnen sich die Nutzflächen um eine zentrale Platzanlage. Aus den Proportionen des Hofbereiches der Schachtanlage I/II/VIII heraus entwickelt, verklammert sie die Neubaustruktur mit dem historischen Bestand zu einer Einheit und bindet alle Teilfunktionen in eine städtebauliche Grundstruktur.

Die städtebauliche Grundstruktur 'Platz' stellt somit sicher, dass die ursprüngliche Entwurfsidee der Gesamtanlage beibehalten wird. Die 'Neue Mitte' des „Designstadt/Creative Village“ fungiert zudem als Forum, Agora und 'Marktplatz der Ideen', zentraler Ort des kommunikativen Austausches und der Begegnung, sowie als neue 'Adresse' der geplanten Nutzung. Die platzbildenden Baukörper sind räumlich flexibel aufteilbar und werden hauptsächlich gewerbliche Nutzung aufnehmen – hier kann vom Design-Bereich einer renommierten großen Firma bis zum kleinen Start-up alles möglich sein. Nach Westen in Richtung Gleisharfe wird die „Designstadt/Creative Village“ von Punktbauten abgeschlossen. Diese sechsgeschossigen Turmhäuser bilden die „Skyline“ an der Gleisharfe und verorten visuell die „Designstadt/Creative Village“ auf Zollverein.

Im nördlichen Plangebiet soll der Neubau des Fachbereiches Gestaltung der Folkwang Universität entstehen.

Im südlichen Bereich im Übergang zum historischen Schacht I/II/VIII ist ein Hotel der gehobenen Kategorie mit 160 Zimmern geplant.

Die Erschließung erfolgt über die Martin-Kremmer-Straße. Zur Arendahls Wiese ist eine Tiefgaragenzu- und abfahrt vorgesehen.

### 2. Auswirkungen der Planung

Für das gesamte Plangebiet besteht bereits Planungsrecht, da es innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 21/02 „Arendahls Wiese/Gelsenkirchener Straße (Zollverein-Ost)“ liegt.

#### 2.1 Verkehr

Die durch die Planung entstehenden zusätzlichen Verkehre können über die Hauptverkehrsstraßen Schonnebeckhöfe und Gelsenkirchener Straße abgewickelt werden. Im Hinblick auf die Hochschul- und Hotelnutzung wurde jedoch eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Diese hat ergeben, dass sich durch die Bebauung des Plangebietes und dem damit resultierenden Verkehrszuwachs von rund 4.500 Kfz/24h gegenüber dem Bestand keine wesentliche Änderung der Leistungsfähigkeit der untersuchten Knotenpunkte zum Bestand ergibt.

Der durch die Neubebauung zunehmende Durchgangsverkehr von der Martin-Kremmer-Straße über die Bullmannau Richtung Schonnebeckhöfe macht bei Vollauslastung des Plangebietes eine leistungsfähige Anbindung zwischen Haldenstraße und Martin-Kremmer-Straße parallel zur Bullmannau erforderlich. Diese Straße ist bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 21/02 festgesetzt.

## 2.2 Umweltauswirkungen

### 2.2.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

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

Im Rahmen des geplanten Straßenneubaus wurde gemäß 16. BImSchV mit worst-case-Ansätzen geprüft, welche Beurteilungspegel durch den zukünftigen Verkehr auf der neuen Straße an den bestehenden Gebäuden hervorgerufen werden und ob Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen hieraus bestehen.

Die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete von 59 dB (A) tags und 49 dB (A) nachts und die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete von 64 dB (A) tags und 54 dB (A) nachts werden an allen bestehenden Gebäuden eingehalten. Insgesamt lässt sich für keine der vorhandenen Wohngebäude ein Anspruch dem Grunde nach auf Schallschutzmaßnahmen nach der 16. BImSchV erkennen, da die vorgegebenen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Weiter wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr gemäß DIN 18005 ermittelt und beurteilt.

Ergebnis der Immissionsberechnungen ist, dass entlang der vorgesehenen Fassaden der geplanten Baukörper die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete in Teilbereichen überschritten werden.

Aufgrund dieser Überschreitungen wurden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz innerhalb des Plangebietes getroffen.

Aufgrund der Festsetzung der Baugebiete als Sondergebiete und insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass sich die Nutzungen in den Baugebieten im Bereich Kunst/Kultur und Design bewegen sollen, sind erhebliche Auswirkungen durch Schadstoff- und Geruchsbelastungen nicht zu erwarten.

Der Bereich des SO 2-Gebietes ist aufgrund der möglichen Wohnnutzung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht einem Mischgebiet gleichzusetzen.

Nach den durchgeführten Altlastensanierungen im Rahmen des Abschlussbetriebsplanes sind die geplanten Nachfolgenutzungen ohne Einschränkungen möglich.

### 2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Die Kreuzkröte ist auf dem Areal Zollverein seit Jahren sicher nachgewiesen, so auch im Plangebiet. Der Flachgewässerkomplex im Plangebiet weist zurzeit aufgrund des Offenlandcharakters mit Rohbodenfläche und zahlreichen flachen Kleingewässern optimale Habitatqualitäten auf. Es ist ein individuenreicher Kreuzkrötenbestand vorhanden. Durch die Umsetzung der Planvorhaben einhergehend mit der Zerstörung vorhandener Laichgewässer im Plangebiet könnte eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der planungsrelevanten Kreuzkrötenpopulation auslösen. Im Rahmen der Bauleitplanung sind daher folgende Regelungen erforderlich:

- Innerhalb des Plangebietes müssen ausreichend große Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit direktem Verbund zu den weiteren Teillebensräumen der Kreuzkröte festgesetzt werden, für Maßnahmen zum Schutz und zur Stabilisierung der Kreuzkrötenpopulation.
- Die erforderlichen Maßnahmen auf diesen Flächen sind vor Erteilung der ersten Baugenehmigung für das Plangebiet entsprechend den Vorgaben des Fachbeitrages fachkundig zu planen, mit der unteren Landschaftsbehörde abzustimmen sowie Ausführung und dauerhafter Erhalt sicher zu stellen (städtebaulicher Vertrag/ Baulast).

- Im Nahbereich des Plangebietes sind rechtzeitig vor Aufnahme von Bautätigkeiten und zumindest für die Zeit der Bautätigkeiten im Plangebiet geeignete Ersatzgewässer anzulegen.

Unter Berücksichtigung dieser Regelungen sowie der Grünfestsetzungen (Begrünung von Flachdächern, Durchgrünung entlang von Straßen) sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Bei Realisierung der Bauvorhaben wird nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen.

### 2.2.3 Schutzgut Boden

Bedingt durch die langjährige montan-industrielle Nutzungshistorie sind keine naturnahen Bodenverhältnisse vorhanden, somit sind auch keine erheblichen Auswirkungen auf den Boden zu erwarten.

### 2.2.4 Schutzgut Wasser

Da sich mit der geplanten Bebauung der Befestigungsgrad im Einzugsgebiet erhöhen wird, wird sich auch die zu beseitigende Niederschlagswassermenge erhöhen. Damit sind eventuell auch Auswirkungen auf das Entflechtungskonzept des Schwarzbaches gegeben.

Das Verfahrensgebiet steht für den Gefährdungspfad Grundwasser noch unter Bergaufsicht. Im Plangebiet sind drei Grundwassermessstellen langfristig zu sichern und zu erhalten.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Grundwasser sind nicht zu erwarten.

### 2.2.5 Schutzgut Klima

Auf der Fläche wird sich bei Umsetzung der Planung in Teilen ein Gewerbeklima ausbilden, d.h., Wärmeinseleffekt, geringe Luftfeuchtigkeit sowie Windfeldveränderungen und -störungen.

Die Auswirkungen in diesem Umweltbereich werden insbesondere vor den folgenden Hintergründen als "unerheblich" einzustufen sein:

- Die klimatische Wirkung der im Plangebiet vorhandenen Gunstbereiche über die Fläche hinaus ist als relativ gering einzustufen; sie bleibt im Wesentlichen auf die Fläche selbst beschränkt.
- Eine negative Beeinflussung sensibler Bereiche wie z. B. Wohnstandorte geht von der Überplanung des betroffenen Gunstbereiches nicht aus.
- Im Rahmen der Gesamtentwicklung Zollverein werden umfangreiche Freiflächen mit Wald-/Parkklimaten erhalten.

### 2.2.6 Schutzgut Luft

Das Verfahrensgebiet liegt in der Essener Umweltzone. Das Plangebiet selbst ist bislang hinsichtlich der Belastung durch Kfz-bedingte Luftschadstoffe unauffällig. Als natürlicher Ungunstfaktor ist die Lage des Verfahrensgebietes in der Emscherniederung und damit in einem Kaltluftammelgebiet zu nennen. Hier können sich lang anhaltende nächtliche Bodeninversionen mit Nebelbildung aufbauen, die einen verminderten Luftaustausch mit der Gefahr von Schadstoffanreicherungen in den bodennahen Luftschichten bewirken.

### 2.2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Flächendenkmals „Zeche Zollverein und Kokerei“.

Der historische Gebäude- und Anlagenbestand der ehemaligen Zeche Zollverein steht unter Denkmalschutz und ist als eingetragenes Welterbe der UNESCO zu erhalten. Hierzu gehört neben dem Fördergerüst, den Schachtgebäuden, Wagenumläufen, Maschinenhallen, Waschkauen und Werkstätten auch die historische Gleisharfe und umgebende Freiflächen.

Bestandteil des Welterbes ist ebenfalls das historische Einfassungsmauerwerk. Die bestehende Mauer wird instandgesetzt. Teile der historischen Mauer im Bereich des Plangebietes mussten aus Gründen der Verkehrssicherheit zurückgebaut werden. Es besteht jedoch die Verpflichtung diese mit Ausnahme des Kurvenausbaus Arendahls Wiese wieder zu errichten.

Neubauvorhaben auf dem Welterbe müssen sich in die historische Bebauung einfügen.

Der Management- und Maßnahmenkatalog zum Welterbe Zollverein definiert als Vorgabe, „bei städtebaulichen Planungen und Projekten, die die Struktur des Geländes berühren, zu vermeiden, dass der historische Grundriss, der Maßstab und das architektonische Erscheinungsbild sowie die Ansicht und Silhouette des Ensembles in seinem historischen Wert beeinträchtigt werden“.

Natur- und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

## VII. Planinhalt

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

##### 1.1.1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Vorrangiges Ziel der Planung ist die Entwicklung des ehemaligen Materiallagerplatzes der Zeche Zollverein I/II/VIII zu einer „Designstadt/Creative Village“ mit einem Nutzungsmix aus Hochschule, Design- und Kreativwirtschaft und Hotel.

Die angestrebte Nutzung lässt sich keinem der Gebietstypen der §§ 2-10 BauNVO zuordnen, hier werden gem. § 11 Abs. 1 BauNVO „Sonstige Sondergebiete“ mit der Zweckbestimmung „Nutzung für Zwecke der Hochschule, Büro, Gewerbe und Hotel“ festgesetzt.

##### 1.1.2 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

###### 1.1.2.1 Nutzungen

a) Entsprechend dem Ziel der Planung, hier eine „Designstadt/Creative Village“ zu entwickeln, sind Nutzungen mit einer Mischung aus Hochschule, Hotel, Büros, Ateliers, Galerien und Showrooms zulässig.

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

Die Sonstigen Sondergebiete dienen der Unterbringung einer Hochschule, von Büros und Betrieben der Design- und Kreativwirtschaft und eines Hotels.

Zulässig sind:

- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für Zwecke der Hochschule,
- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für Handwerks- und Gewerbebetriebe und freie Berufe der Design- und Kreativwirtschaft, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für den ruhenden Verkehr,
- Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Nutzer des Gebietes dienen < 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Einrichtungen der Kinderbetreuung.

Zur Zulässigkeit von Läden < 100 m<sup>2</sup> wird folgendes ausgeführt:

Der zulässige Laden (Kiosk) verfügt nur über ein begrenztes Warenangebot und deckt vornehmlich nur einen beschränkten, kurzfristigen Bedarf. Er besitzt nur marginale städtebauliche Bedeutung. Diese Umstände rechtfertigen es, diesen Typ Einzelhandelsbetrieb als in allen Baugebieten der BauNVO zulässig anzusehen (VG Münster, vom 23.11.2010, 2 K 1480/07).

Typischerweise werden in einem Kiosk Zeitungen und Zeitschriften, Tabakwaren sowie Getränke und Lebensmittel einschließlich Süßigkeiten für den sofortigen Verbrauch angeboten.

Kioske dieses Zuschnitts sind zwar selbstständige Einzelhandelsbetriebe, da sie über eine Verkaufsstätte verfügen und Waren für den Letztverbraucher anbieten. Ihre städtebauliche Bedeutung ist jedoch, was den Schutz des sonstigen Einzelhandels und auch der Nachbarschaft angeht, regelmäßig marginal. Sie sind je nach ihrem Standort

kleine Versorgungsstützpunkte der näheren Umgebung oder für auf der öffentlichen Verkehrsfläche vorbeikommende Passanten. (Siehe Kuschnerus, „Der standortgerechte Einzelhandel“, 2007, Rn. 109).

Ausnahmsweise zulässig sind ab dem 2. Obergeschoss Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Im sonstigen Sondergebiet SO 2 ist ab dem 3. Obergeschoss das Wohnen allgemein zulässig.

Hierdurch wird die Möglichkeit geschaffen im Zusammenhang mit der Hochschulnutzung auch Wohnraum für Studierende sowie den Lehrkörper zu erstellen.

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 200 qm Verkaufsfläche, ist ausnahmsweise zulässig.

Einzelhandelsbetriebe, bei denen es sich um untergeordnete Betriebsteile im unmittelbaren Zusammenhang mit der Produktion des Gewerbe- oder Handwerksbetriebes handelt, sollen ausnahmsweise zulässig sein. 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.

#### 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 ist mit der Gestaltung des Ortsbildes und den Belangen des Denkmalschutzes nicht zu vereinbaren.

Garagengeschosse unterhalb der Geländeoberfläche sind innerhalb und außerhalb der Baufelder zulässig.

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

#### 1.2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO wird in den sonstigen Sondergebieten SO 1, SO 3 und SO 4 mit 0,8 und im sonstigen Sondergebiet SO 2 mit 0,6 festgesetzt.

Die Festsetzung basiert auf den Grundstrukturen des Welterbes Zollverein. Neubauten sollen sich in diese Struktur einfügen.

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

Unter Berücksichtigung der vorliegenden städtebaulichen Planung und der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen ist gleichwohl davon auszugehen, dass eine geringere Überbauung umgesetzt wird.

Versiegelung

Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus fest, dass die zulässige Versiegelung des Plangebietes durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im SO 2 bis zu einer GRZ von 0,9 und im SO 3 bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden darf.

Diese über die sog. Kappungsgrenze hinaus reichende weitgehende Versiegelung des Grundstückes ist im Hinblick auf die zu erwartenden Umweltbeeinträchtigungen, die im Sinne der Baunutzungsverordnung zu vermeiden sind, schadlos möglich, da die Überschreitungen im vorliegenden Fall nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens haben. Hierzu trägt wesentlich der Umstand bei, dass im Plangebiet natürliche Bodenverhältnisse aufgrund der historisch bedingten industriellen Vornutzung nicht vorhanden sind.

Weiterhin werden denkbare Beeinträchtigungen (z. B. Aufheizung) durch den möglichen hohen Versiegelungsgrad durch die festgesetzten Baumpflanzungen und die Dachbegrünung gemindert.

#### 1.2.2 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO in den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 4 mit 2,4 festgesetzt. In den sonstigen Sondergebieten SO 2 und SO 3 bleibt die GFZ mit 2,0 unterhalb der Obergrenze. Dies erfolgt aus Gründen der Kompensation, da hier die GRZ durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden darf.

#### 1.2.3 Maximale Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

Um eine dem baulichen Bestand der Schachtanlage I/II/VIII angepasste Höhenentwicklung der neuen Gebäude zu gewährleisten, wird für die sonstigen Sondergebiete SO 1 bis SO 3 eine maximale Gebäudehöhe von 62,50 m über NN festgesetzt. Die Gebäude können mit dieser Festsetzung eine Gesamthöhe von 16 m erreichen und sind somit um ca. 1,0 m höher als der angrenzende Wagenumlauf der Schächte I und II.

Für die Punktbauten entlang der Gleisharfe, sonstiges Sondergebiet SO 2, wird eine maximale Gebäudehöhe von 70,50 m über NN festgesetzt, sodass eine Gebäudehöhe von ca. 24 m ermöglicht wird.

Für den Bereich der Hochschule im nordwestlichen Planbereich, sonstiges Sondergebiet SO 4, wird eine maximale Gebäudehöhe von 68,50 m über NN festgesetzt, was einer Gebäudehöhe von ca. 22 m entspricht.

#### 1.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird ausschließlich durch Baugrenzen definiert. Dabei werden überbaubare Flächen festgesetzt, die eine Realisierung des abgestimmten städtebaulichen Entwurfes ermöglichen.

Dies ermöglicht die Errichtung von flexiblen Gebäudestellungen und privaten Erschließungsflächen.

#### 1.4 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Die äußere und innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Martin-Kremmer-Straße, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird, sowie bei Bedarf über Privatstraßen.

In Verlängerung der Martin-Kremmer-Straße ist ein Fuß- und Radweg vorgesehen, der eine Verbindung zur Arendahls Wiese herstellt. Die für diese Verbindung benötigte Fläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/ Rad- und Fußweg festgesetzt.


Vom Schacht II der Zeche Zollverein verlaufen im südöstlichen Planbereich zwei Grubenwasserableitungen der Deutschen Steinkohle AG in einer Leitungstrasse zum Katernberger Bach. Die Leitungstrasse, die bereits über entsprechende Gestattungsverträge gesichert ist, wird als „Sonstige Signatur“ dargestellt.

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

Zur weiteren Erschließung setzt der Bebauungsplan Geh- und Fahrrechte zugunsten der Öffentlichkeit sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorger fest (Planstraßen A und B und Fussgängerbereich).

Für den zwischen den Baufeldern vorgesehenen Platz, der als „Neue Mitte“ der „Designstadt/Creative Village“ als Forum, Agora und zentraler Ort des kommunikativen Austausches und der Begegnung fungieren soll, wird ein Gehrecht zugunsten der Anlieger sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt. Eine Möblierung des Platzes durch Bestuhlung, Pflanz- und Wasserflächen bleibt möglich, soweit für den Platz insgesamt eine Befahrbarkeit und Anleiterbarkeit durch die Feuerwehr gewährleistet wird.

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

1.6.1 Auf der mit  gekennzeichneten Fläche sind Maßnahmen zum Schutz und zur Stabilisierung der Kreuzkrötenpopulation durchzuführen.

Die Bereitstellung von Gewässern ist zentraler Bestandteil von Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz der Kreuzkrötenpopulation, um die artenschutzrechtlich geforderte kontinuierliche Funktionalität der Lebensstätte zu gewährleisten und zu verhindern, dass der Erhaltungszustand der lokalen Population (Metapopulation Zollverein) sich verschlechtert.

1.6.2 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 einen Grundwasseranstieg auf der Fläche selbst, aber auch eine Schadstoffmobilisierung im Umfeld hervorrufen.

#### 1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bebauungsplan wurde folgende Festsetzung aufgenommen:

„In den Baugebieten SO<sub>1</sub> bis SO<sub>4</sub> sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung der Straße Arendahls Wiese und der Martin-Kremmer-Straße sowie des Schienenverkehrs der Köln-Mindener Bahnlinie und des Gleisanschlusses Zollverein (Museumsbahn) für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

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

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

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

Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen, Hotel- und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Sofern diese Werte nicht schon durch Grundrissgestaltung und Baukörperanordnung eingehalten werden, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Schallschutzfenster entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, Außentüren, Dachflächen, Wände, Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass die oben genannten Innenschallpegel nicht überschritten werden.

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

Dem Ziel des Gesundheitsschutzes Rechnung tragend, soll das Schutzziel „ungestörte Nachtruhe“ mittels Festlegung eines maximalen Innenpegels für Schlafräume erreicht werden, der durch bauliche Schallschutzmaßnahmen ohne Zwangslüftung sichergestellt wird.

Die Festsetzung der Innenschallpegel erfolgte in Anlehnung an die VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ August 1987, Berlin.

Die VDI Richtlinie 2719 stellt schalltechnische Anforderungen an das Fenster im eingebauten Zustand dar. Die Anforderungen sind in sechs Schallschutzklassen unterteilt (SSK I bis SSK VI). Maßgeblich ist das bewertete Schalldämm-Maß des Fensters im funktionstüchtig eingebauten Zustand. Die Außenwand bleibt hierbei unberücksichtigt.

Die Festsetzung von Innenraumpegeln, die durch bauliche oder technische Maßnahmen zu erreichen sind, dient der Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse.

Nach der Rspr. (Beschluss des BVerwG vom 30.01.2006 – 4 BN 55.05; vorgehend OVG NRW, Urteil vom 19.08.2005 – 7 D 108/04.NE) sind reine Emissions- und Immissionsgrenzwerte keine Vorkehrungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Mit der Ergänzung um die Worte „bauliche und technische“ wollte der Gesetzgeber nämlich klarstellen, dass die nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zulässigen immissionsschutzbezogenen Festsetzungen in der Weise hinreichend bestimmt sein müssen, dass ihnen die konkret zu treffenden Maßnahmen entnommen werden können. Dagegen sollten Emissions- und Immissionswerte, die der Bestimmung von Eigenschaften bestimmter Baustoffe dienen, nicht ausgeschlossen werden. In diesem Sinne können Grenzwerte der Konkretisierung von baulichen oder technischen Vorkehrungen dienen (vgl. auch Söfker in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, Loseblattkommentar, Stand 6/2011 Rn. 206 zu § 9 BauGB, Gierke in: Brügelmann, BauGB, Rn. 467 zu § 9 BauGB). Hierzu kann auch die Vorgabe der Schalldämmwirkung zugunsten der Innenräume der an einer stark befahrenen Straße zulässigen Bebauung gehören.

Durch die aufgezählten Maßnahmen wird primär auf die schallmindernde Wirkung (Schallpegeldifferenz) abgestellt, die erst im zweiten Schritt zur Erreichung des angestrebten Innenraumpegels führt. Hierdurch wird eine Konformität mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB geschaffen.

Darüber hinaus bleibt den Bauherren und Architekten die Flexibilität bei der Grundrissgestaltung erhalten.

## 1.8 Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.8.1 Auf jeder Seite der privaten Straßen und Wege ist mindestens je 25 m Straßen- oder Wegelänge ein mittelkroniger Baum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18 – 20 cm, verteilt über die Straßen- bzw. Wegelänge anzupflanzen. Die Baumbeete müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein; sie sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

Auf diese Weise sollen die Sondergebiete attraktiv gestaltet und die Aufheizung abgemildert werden. Ferner kann durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte), die sich dann in den Sondergebieten verteilt.

1.8.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen pro 5 Stellplätze ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18 – 20 cm, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumbeete müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein; sie sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

Die Anpflanzung soll die private Pkw-Stellplatzanlage mit Grün gliedern und beleben. Auf diese Weise soll das Baugebiet insbesondere attraktiv gestaltet und die Pkw-Stellplatzanlage beschattet werden, so dass die versiegelte Fläche sich nicht so stark aufheizt; außerdem soll durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte).

1.8.3 In den sonstigen Sondergebieten 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.

Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation oder dem nächsten Vorfluter zufließt. Außerdem soll die Aufheizung der Luft durch das Flachdach in einem dicht bebaubaren Gebiet abgemildert werden, so dass die Luft über diesem Gebiet nicht so stark aufsteigt und deshalb nur wenig Luft in das Gebiet nachfließen muss. Auf diese Weise wird dem Gebiet und seiner Umgebung keine kühle Luft entzogen.

## 2. Landesrechtliche Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW

### 2.1 Dachform (§ 86 Abs.1 Nr.1 BauO NRW)

Um ein homogenes Erscheinungsbild zu gewährleisten werden in den „Sonstigen Sondergebieten“ Flachdächer (FD), das sind Dächer mit einer Neigung von höchstens 5°, festgesetzt.

Hierdurch kann auch den ökologisch stadtklimatischen Auswirkungen einer baulichen Inanspruchnahme des Verfahrensgebietes entgegen gewirkt (extensive Dachbegrünung) und eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers ermöglicht werden.

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

2.2.1 In den sonstigen Sondergebieten sind alle Gebäudekanten parallel, bzw. rechtwinklig zur Martin-Kremmer-Straße und zu den Planstraßen A und B auszurichten.

2.2.2 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 sonstigen Sondergebieten sind Staffelgeschosse unzulässig.

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

2.2.3 Die Fassaden der bestehenden Gebäude auf Zollverein 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. Der Bebauungsplan setzt folgendes fest:

In den sonstigen Sondergebieten sind die Fassaden der einzelnen Gebäude aus einem einheitlichen Material zu errichten. Für die Baukörper sind ausschließlich die mineralische Baustoffe Ziegel, Beton, Sichtbeton, eingefärbter Beton, Keramik und Naturstein zulässig.

Ausnahmsweise sind Fassaden und Fassadenteile aus Metall und Glas zulässig.

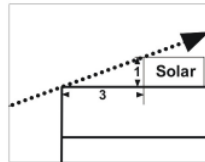
Kunststoff, Holz, Trapezblech und Spiegelfassaden sind unzulässig.

Fenster und Türen sind flächenbündig in die Fassade zu integrieren.

Ein Zurückspringen von max. 25 cm ist ausnahmsweise zulässig, um z. B. einen flächenbündigen außen liegenden Sonnenschutz zu ermöglichen.

2.2.4 In den sonstigen Sondergebieten sind technische Anlagen (z. B. Klimatechnik, sonstige haustechnische Anlagen) in die Gebäudekubatur (z. B. hinter einer Attika) zu integrieren, sofern sie aus der Fußgängerperspektive der angrenzenden Straßen und des Fußgängerbereiches sichtbar sind.

2.2.5 In den sonstigen Sondergebieten sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung zulässig. Die Anlagen müssen in einem Abstand von 3 zu 1 (siehe Abbildung) von der Traufkante zurückgesetzt werden.



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

2.3.1 In den Sondergebieten sind Werbeanlagen (einschließlich Fahnen) und Warenautomaten unzulässig.

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

2.3.2 In den sonstigen Sondergebieten ist die Anbringung von Firmennamen im oberen Drittel der Fassade in einer Größe von max. 1 m Höhe in Einzelbuchstaben in einem einheitlichen Material in Grautönen zulässig.

Selbstleuchtende und/oder blinkende Firmennamen sind unzulässig.

Diese Festsetzung begründet sich daraus, das Erscheinungsbild des Welterbes Zollverein nicht zu beeinträchtigen.

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

In den sonstigen Sondergebieten sind Einfriedungen entlang der Martin-Kremmer-Straße, der Planstraßen A und B sowie des Platzes unzulässig.

Bedingt durch die besondere Situation (Denkmal) des Sondergebiets und dem Status als Welterbe soll hier auf Einfriedungen verzichtet werden.

## 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 38/1.01 Zeche Zollverein, Schachanlage 1/2/8/12 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

Bahnanlagen

Im Bebauungsplan sind Flächen für Bahnanlagen übernommen worden, für die ein Plangenehmigungsverfahren nach § 18 b Allgemeines Eisenbahngesetz für den Umbau der Gleisanlagen und des Neubaus von zwei Bahnsteigen auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Zollverein durchgeführt wurde (Abschluss 27.05.2009). Hier ist der

Betrieb des historischen dieselbetriebenen Schienenbusses mit maximal sechs Fahrten pro Tag (Hin- und Rückfahrt) nur freitags und sonntags in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und der Betrieb der historischen dampfbetriebenen Lokomotive nur an 10 Tagen im Jahr freitags und sonntags mit jeweils maximal einer Fahrt pro Tag (Hin- und Rückfahrt) in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig.

Die Bahnflächen sind nur soweit dargestellt, wie sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen.

#### 5.2 Denkmäler nach Landesrecht

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

### 6. Hinweise

#### 6.1 Städtebauliche Verträge

Im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Essen und dem Grundstückseigentümer sind Regelungen zu den im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschriebenen Maßnahmen enthalten.

#### 6.2 Gutachten

- Vorprüfung des Einzelfalls, überschlägige Prüfung gem. BauGB Anlage 2 (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.2), Stadt Essen Umweltamt, Februar 2011
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Hamann & Schulte, Gelsenkirchen, November 2010
- Verkehrsuntersuchung DesignStadt Zollverein, Gevas Humberg & Partner, Essen, Februar 2011
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 7/10 „Arendahls Wiese/Martin-Kremmer-Straße“ der Stadt Essen, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, 22.07.2011

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

#### 6.3 Städtische Satzungen

Im gesamten Stadtgebiet gilt die 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 Altlastenverdachtsflächen

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass in Teilbereichen lokale Kontaminationen vorhanden sind, wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der gem. §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Bereichen (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belasteten sind) Erdarbeiten gutachterlich zu begleiten sind.

#### 6.6 Umgang mit anfallendem Bodenaushub

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

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

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

Ein Wiedereinbau von kontaminierten Bodenaushub im Bereich dieses Altstandortes ist entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen (§§ 4, 18 BBodSchG) durch die Aufstellung eines Sanierungsplanes gem. § 13 Abs. 5 BBodSchG zu regeln.

Als kontaminiert ist in diesem Zusammenhang Boden zu bezeichnen, der die Prüfwerte der BBodSchV für die auf dem jeweiligen Teilstück vorgesehene Nutzung überschreitet.

Der Sanierungsplan ist durch die Untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt für verbindlich zu erklären.

- Bei der Durchführung von Baumaßnahmen können abhängig von der jeweiligen Nutzung über die in der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 festgesetzten Maßnahmen hinaus entweder Bodenaufträge / Bodenabträge oder Versiegelungsmaßnahmen erforderlich werden.

- Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotenzials notwendig werden. Konkretere Angaben werden in Form von Nebenbestimmungen in das Baugenehmigungsverfahren eingebracht.

#### 6.7 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. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70-120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach soll eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erfolgen.

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

#### 6.8 Grundwassermessstellen

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

#### 6.9 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 24 m über Grund übersteigen, ist in jedem Einzelfall eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West durchzuführen.

#### 6.10 Leitungstrassen

Im Bereich des ehemaligen Materiallagerplatzes befinden sich Fernmeldekabel und technische Einrichtungen der Deutschen Steinkohle AG. Vor Beginn der Bauarbeiten in diesem Bereich ist rechtzeitig mit der Siemens Business Services Management GmbH, Westerholter Straße 690 in 45699 Herten Verbindung aufzunehmen.

Weiterhin befinden sich im südlichen Bereich Abwasserleitungen der RAG und der Stadtwerke Essen AG. Diese sind privatrechtlich gesichert. Bei einer Überbauung ist ggf. Ersatz zu schaffen.

#### 6.11 Baugrundverbesserung

Im Bereich des ehemaligen Materiallagerplatzes stellen die vorhandenen Auffüllungen keinen geeigneten Baugrund dar. Zur Realisierung von Gebäudegründungen sind zusätzliche Maßnahmen zur Herrichtung des Baugrundes und/oder besondere Gründungskonstruktionen erforderlich. Die Gründungsarbeiten sollten unter fachgutachterlicher Begleitung ausgeführt werden.

## VIII. Städtebauliche Kenndaten

	Fläche (m <sup>2</sup> )
<b>Plangebiet</b> <small>Gesamt</small>	33.302
<b>Sonstige Sondergebiete</b> <small>Gesamt</small>	30.323
<b>Flächen für Bahnanlagen</b>	421
<b>Erschließung</b> <small>Gesamt</small>	2.558
Öffentliche Verkehrsflächen (ÖV)	2.365
ÖV mit besonderer Zweckbestimmung	193

Tab. 1 Städtebauliche Kenndaten

## **IX. Planungs- und entscheidungserhebliche Aspekte**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes folgt den allgemeinen Zielen der Stadtentwicklung, vorrangig ungenutzte, brachliegende Bauflächen innerhalb der Ortslagen vor der Erschließung neuer Siedlungsflächen zu entwickeln. Für das Plangebiet besteht zwar Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 21/02 „Arendahls Wiese/Gelsenkirchener Straße (Zollverein-Ost)“, der hier Mischgebiet festsetzt, eine Konkretisierung der Planung, mit einem Nutzungsmix aus Hochschule, Designgewerbe und Hotel, macht jedoch eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Planung verursacht keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen.

Die Planung erfolgte in Abstimmung mit dem Eigentümer, so dass ggf. durch Festsetzungen bedingte Eingriffe in Eigentumsrechte dessen Zustimmung haben.

## **X. Bodenordnung**

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **XI. Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan**

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7/10 „Arendahls Wiese/Martin-Kremmer-Straße“ auf regionalplanerischer Ebene „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ und auf flächennutzungsplanerischer Ebene „Gemischte Baufläche“ dar.

Da die Größe des Verfahrensgebietes unterhalb der Darstellungsschwelle des RFNP von 5 ha liegt und die insgesamt dargestellte „Gemischte Baufläche“ nicht in Frage gestellt wird, ist eine Entwicklungsmöglichkeit als „abweichende Konkretisierung“ gegeben.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem wirksamen (regionalen) Flächennutzungsplan entwickelt.

## **XII. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen**

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 7/10 „Arendahls Wiese/Martin-Kremmer-Straße“ werden die ihm entgegenstehenden früher getroffenen Festsetzungen aufgehoben. Insbesondere treten außer Kraft die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21/02 „Arendahls Wiese/Gelsenkirchener Straße (Zollverein Ost)“ soweit diese den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Arendahls Wiese/Martin-Kremmer-Straße“ betreffen.

Im Falle der Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 7/10 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21/02 als nicht aufgehoben.

### **XIII. Kosten und Finanzierung**

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

Essen, den 20.10.2011

Amt für Stadtplanung  
und Bauordnung

Geschäftsbereich  
6B - Planen

gez. Franke

gez. Best

Thomas Franke  
Amtsleiter

Hans-Jürgen Best  
Stadtdirektor  
Geschäftsbereichsvorstand Planen