

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

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

1.1 Das Sonstige Sondergebiet dient der Bereitstellung von Erschliessungs- und Stellplatzflächen für die Nutzungen im Bereich der Gesamtanlage Zollverein.

- Zulässig sind:
  - Stellplatzflächen mit deren Zufahrten
  - Fuß- und Radwege
  - Sonstige Erschliessungsflächen für die Museumsnutzung/Besucherzentrum der Zeche Zollverein
  - Anlagen zur Niederschlagswasserückhaltung

Darüber hinaus ist im Bereich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung einer Parkpalette mit einer Gesamthöhe von maximal 54 m über NN zulässig. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.2 Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind in den festgesetzten Mischgebieten nur als Verkaufsstellen zulässig, wenn diese einen Anteil von max. 20 % der Betriebsfläche und insgesamt eine maximale Fläche von 150 m<sup>2</sup> nicht übersteigen und räumlich und funktional in Verbindung mit anässigen Handwerks- und Produktionsbetrieben stehen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.3 Die in den festgesetzten Mischgebieten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.4 In den festgesetzten Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist zwischen der festgesetzten Fläche für Wald und der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung von Wohngebäuden und zu Wohnzwecken genutzten Gebäudeteilen unzulässig. (§ 1 Abs. 7 BauNVO)

**2. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

\*2.1 Schutz vor Bodenbelastungen

Im Bereich der festgesetzten Mischgebiete MI 1 - MI 3 sind die nicht versiegelten Bodenbereiche der Baugrundstücke und Erschliessungsflächen mit 35 cm kulturfähigem Boden zu überdecken bzw. ist der vorhandene Boden in der entsprechenden Mächtigkeit durch unbelastetes Bodenmaterial zu ersetzen. Hiervon ausgenommen sind die ehemaligen Gleisstrassen. Darüber hinaus sind innerhalb der gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche, sofern Gebäude ganz oder teilweise zu Wohnzwecken genutzt werden, die zugehörigen Freibereiche mit mindestens 35 cm unbelastetem Bodenmaterial aufzufüllen bzw. ist der vorhandene Boden in der entsprechenden Mächtigkeit durch unbelastetes Bodenmaterial zu ersetzen. Im Bereich von Haus- und Nutzgärten ist der Boden mit mindestens 60 cm unbelastetem Bodenmaterial bzw. ist der vorhandene Boden in der entsprechenden Mächtigkeit durch unbelastetes Bodenmaterial zu ergänzen. Zusätzlich ist eine Grabesperre (Geotextil o.ä.) unterhalb der unbelasteten Bodenschicht einzubringen.

2.2 Ausschluss der Grundwasserernutzung

Jegliche Nutzung oder Benutzung des Grundwassers ist nicht zulässig, sofern nicht im Einzelfall die Unbedenklichkeit einer Nutzung oder Benutzung nachgewiesen wird.

**II. Hinweise**

**1. Städtische Satzungen**

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

**2. Gutachten**

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

- Umweltverträglichkeitsstudie Zukunftstandort Zollverein (Stadt Essen, September 2001)
- Bodenuntersuchung für den Bereich Grabeländer/Gelsenkirchener Straße, Zukunftstandort Zollverein, Teilfläche 4 (Geokom, Dinslaken, 19.09.2002)

- Gefährdungsabschätzung der ehemaligen Schachtanlage 1/2/8/12 Teilflächen Ib, IIa und Iib in Essen-Katernberg, (DMT, Essen, Juni 1996)
- Stellungnahme zu Ergänzende Aufschlussarbeiten im Rahmen der Gefährdungsabschätzung auf der ehemaligen Schachtanlage und Kokerei 1/2/8/12 in Essen, Teilfläche IIa (DMT, Essen, 20.04.1999)

- Gefährdungsabschätzung der ehemaligen Schachtanlage und Kokerei Zollverein 1/2/8/12 in Essen-Katernberg, Teilfläche IV, (DMT, Essen, 24.10.1997)

- Ergänzende Untersuchungen im Rahmen der Gefährdungsabschätzung auf der ehemaligen Schachtanlage und Kokerei Zollverein 1/2/8/12 in Essen im Rahmen der Beendigung der Bergaufsicht, Teilfläche IV (DMT, Essen, 26.03.1999)

- Hemalige Schachtanlage Zollverein 1/2/8 in Essen, Teilfläche IV/Materiallagerplatz - Bericht zu den allgemeinen Baugrunduntersuchungen (BSR GmbH, Bochum, Januar 2002)

- Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Gelsenkirchener Straße/Arendahls Wiese (Planergruppe Oberhausen GmbH, Oberhausen, März 2003)

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Gelsenkirchener Straße/Arendahls Wiese (Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, März 2003)

**3. Umgang mit Bodendenkmälern**

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

**4. Hochspannungsfreileitung**

Im Bereich des Plangebietes verlaufen Hochspannungsfreileitungen der RWE Net AG. Alle Maßnahmen innerhalb des in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommenen Schutzstreifens der gekennzeichneten Leitungstrassen sind mit dem Leitungsträger (RWE Net AG, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund) abzustimmen. Dazu gehören insbesondere Gelände niveaueveränderungen, Anpflanzungsmaßnahmen oder Straßenbeleuchtungsanlagen.

**5. Leitungs- und Kabeltrassen**

Im nördlichen Planbereich verlaufen bestehende und geplante Grubenwasserleitungen der Deutschen Steinkohle AG sowie ein Hauptabwasserkanal der Stadtwerke Essen AG. Alle Maßnahmen innerhalb eines Abstandes von jeweils 3,0 m zu beiden Seiten der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellten Leitungstrassen sind mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.

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

Im Bereich des ehemaligen Materiallagerplatzes (MI 1) befinden sich Fammledekal 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.

**6. Altlasten**

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

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

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

- Anfallendes Bodenaushubmaterial, belastet oder unbelastet, ist entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten oder zu entsorgen. \* gesetzlich ist die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde durch Vorlage entsprechender Belege nachzuweisen. \* von belastetem Bodenmaterial 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. 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 Bodenaufläge / 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.

**7. Kampfmittel**

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

**8. Versickerung von Niederschlagswasser**

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

**9. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Außerhalb des Plangebietes werden Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie Ersatzwaldaufforstungen durchgeführt.

**10. Grundwasseremessstellen/Bergrecht**

Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich für den Gefährdungspfad Grundwasser noch unter Bergaufsicht. Daher sind die vorhandenen Grundwasseremessstellen langfristig zu sichern und zu erhalten. Sollte es zu einer Überbauung oder Beschädigung bzw. Zerstörung einzelner Messstellen kommen, sind diese vom Verursacher in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Essen neu zu erstellen. \* der Deutschen Steinkohle AG sowie dem Gelsenkirchener

**11. Baudenkmal Zeche Zollverein**

Das Plangebiet ist weitgehend Teilfläche des Baudenkmals Zeche und Kokerei Zollverein. Alle Arbeiten und Maßnahmen, die die Fläche des Baudenkmals betreffen, sind mit den zuständigen Denkmalbehörden abzustimmen.

**12. Baugrundverbesserung**

Im Bereich des ehemaligen Materiallagerplatzes (Mischgebiete MI 1 - MI 3) 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 sollen unter fachgutachterlicher Begleitung ausgeführt werden.

**13. Gasdrainage Schacht VIII**

Im Bereich der Gasdrainage mit Schutzstreifen auf jeglicher Eingriff in den Boden (dazu gehören auch Begrünungen aller Art, Aufgrabungen, Einbau von Fundamenten, Sperrschichten usw.) von der jeweiligen hergestellten Oberfläche des Bodens nicht zulässig. Belüchtungsanlagen, die nicht explosionsgeschützt sind, sind nur in einem Abstand von mind. 5m zulässig. Darüber hinaus dürfen in einem Abstand von 15m zur Protektionszone keine explosionsgefährlichen Einrichtungen errichtet und betrieben werden. Ähnliche Maßnahmen in einem Haus von 15m von der Protektionszone und im Bereich der Gasdrainage mit Schutzstreifen bedürfen der Genehmigung des jeweiligen Eigentümers und Betreibers der Gasdrainage.

**14. Städtebauliche Verträge**

Regelungen zur Realisierung und Kostentragung der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschriebenen Maßnahmen sind in städtebaulichen Verträgen zwischen der Stadt Essen und den Grundstückseigentümern enthalten.

**\*2.1 Schutz vor Bodenbelastungen**

Im Bereich der festgesetzten Mischgebiete MI 1 - MI 3 ist in den nicht versiegelten Bodenbereichen der Baugrundstücke und Erschließungsflächen das Vorhandensein von Bodenmaterial, dass die Prüfwerte der BBodSchV für Mischgebiete nachweislich nicht überschreitet, in einer Mächtigkeit von 35 cm (ggf. durch Bodenaufftrag) sicher zu stellen. Hiervon ausgenommen sind die bestehenden Schotterflächen des ehemaligen Gleisstrassen. Im Bereich von Haus- und Nutzgärten ist das Vorhandensein von Bodenmaterial, dass die Prüfwerte der BBodSchV für Mischgebiete nachweislich nicht überschreitet, in einer Mächtigkeit von 60 cm (ggf. durch Bodenaufftrag) sicher zu stellen. Zusätzlich ist im Bereich der Haus- und Nutzgärten eine Grabesperre (Geotextil o.ä.) unterhalb dieser unbelasteten Bodenschicht einzubringen.

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

\* Die Nutzung und der Eingriff in das unter Bergaufsicht stehende Grundwasser bedürfen für die Dauer der Bergaufsicht einer Genehmigung durch das zuständige Bergamt.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

<p><b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b></p> <p><b>Art der baulichen Nutzung</b></p> <p><b>M</b> Mischgebiet <b>SO</b> Sonstige Sondergebiet</p> <p><b>Mäß der baulichen Nutzung</b></p> <p><b>M</b> Mischgebiet <b>SO</b> Sonstige Sondergebiet</p> <p><b>Baugeweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen</b></p> <p><b>Verkehrsflächen</b></p> <p><b>Grünflächen</b></p> <p><b>Flächen für Wald</b></p> <p><b>Sonstige Planzeichen</b></p>	<p><b>Kennzeichnungen</b></p> <p><b>Nachrichtliche Übernahmen</b></p> <p><b>Planungsrechtliche Hinweise</b></p>	<p>Dieses Blatt ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 21/02. Der Bebauungsplan besteht aus 3 Blättern, der Begründung sowie 6 Blättern Sonderpläne.</p> <p>Essen, den 02.04.2003</p> <p>Der Oberbürgermeister I.A. Abteilungsleiter</p>	<p><b>Rechtsgrundlagen</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung</li> <li>Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung</li> <li>Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung</li> <li>Landesbauordnung (LBO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW, S. 256) in der derzeit gültigen Fassung</li> <li>Landeswassergesetz (LWG) vom 28.06.1995 (GV NRW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung</li> <li>Bodenschutzgesetz (BSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1103) in der derzeit gültigen Fassung</li> <li>Landeshaushaltsgesetz (LHG) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) in der derzeit gültigen Fassung</li> <li>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 802) i. V. m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1998 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung</li> <li>Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG - Denkmalschutzgesetz) vom 11. März 1980 (GV NRW S. 228) in der derzeit gültigen Fassung</li> </ol> <p>Bestandsangaben vom Dezember 2002</p>
<p>Für die städtebauliche Planung:</p> <p>Geschäftsbereich Planen und Bauen</p> <p>Amt für Stadtplanung und Bauordnung</p> <p>atelier stadt &amp; landschaft</p> <p>Der Oberbürgermeister I.A. Abteilungsleiter</p>	<p>Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster werden als richtig bescheinigt.</p> <p>Essen, den 02.04.2003</p> <p>Der Oberbürgermeister I.A. Abteilungsleiter</p>	<p>Dieser Planentwurf gehört zum Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 03.04.2003, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgestellt werden soll.</p> <p>Essen, den 02.04.2003</p> <p>Der Oberbürgermeister I.V. Geschäftsbereichsvorstand 6</p>	<p>Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 28.04.2003 bis 28.05.2003 öffentlich ausgestellt.</p> <p>Essen, den 02.06.2003</p> <p>Der Oberbürgermeister I.A. Abteilungsleiter</p>

**STADT ESSEN**

**Bebauungsplan**

**"Arendahls Wiese/Gelsenkirchener Straße (Zollverein-Ost)"**

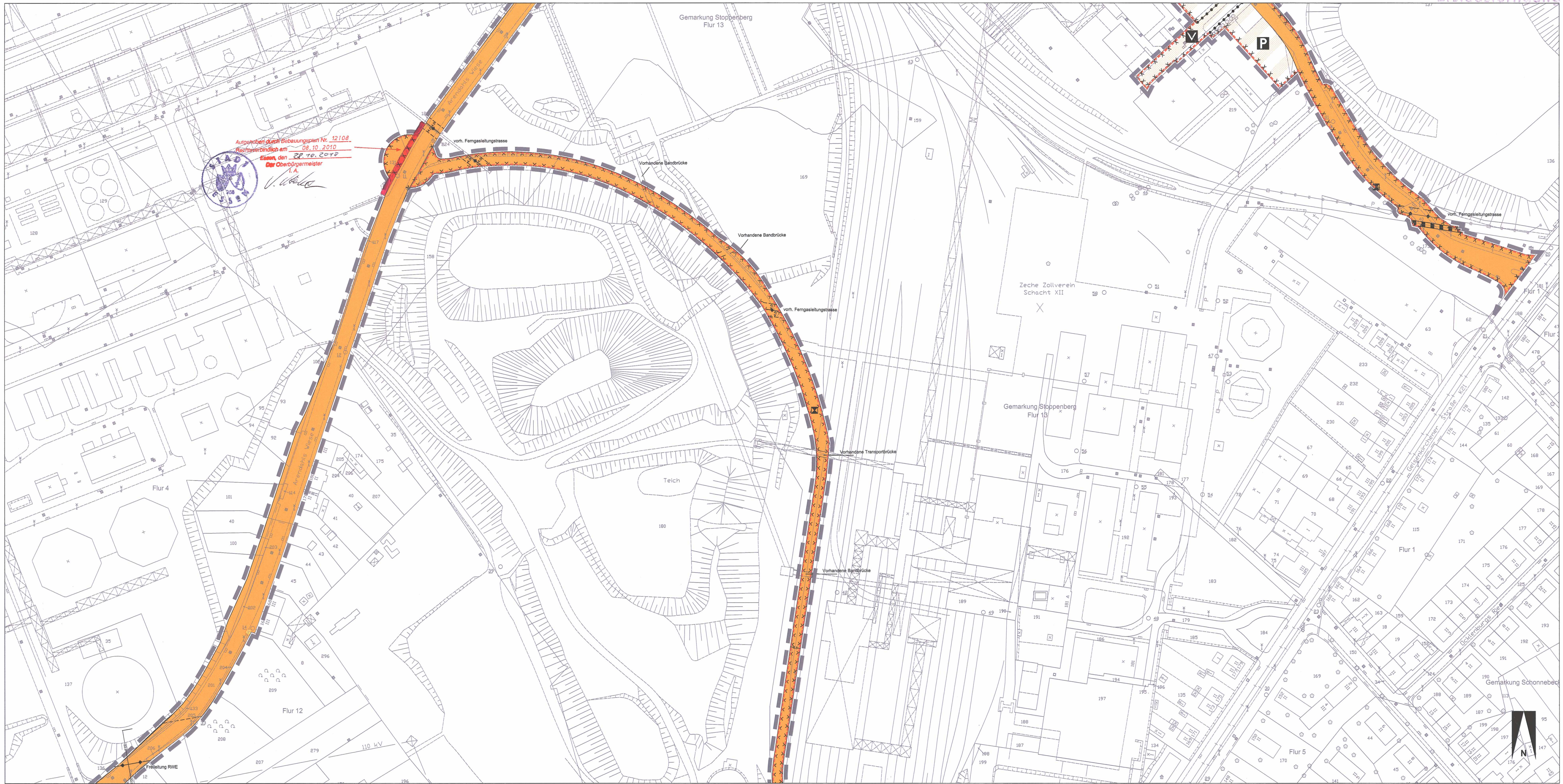
vom 15.09.2003

Stadtbezirk: VI  
Stadtteil: Stoppenberg, Katernberg, Schonbeck  
Fluren: Stoppenberg: 4, 10, 12, 13, 14, 15, 16  
Katernberg: 1, 4, 7  
Schonbeck: 5

Maßstab: 1 : 1000

Ordnungs-Nr. **21/02**

Blatt **1**



**Festsetzungen des Bebauungsplanes**

<b>Art der baulichen Nutzung</b> 14 Abs. 1 Nr. 1 BauO	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> 14 Abs. 1 Nr. 2 BauO (14 Abs. 1 Nr. 3 BauO)	<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen</b> 14 Abs. 1 Nr. 4 BauO (14 Abs. 1 Nr. 5 BauO)
MW Sonstige Sondergebiete	Gründfläche Gründfläche	offene Bauweise Bauweise
	Zahl der Vollgeschosse als Richtmaß	
	Höhe baulicher Anlagen als Richtmaß	

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

<b>Verkehrflächen</b> 14 Abs. 1 Nr. 6 BauO	<b>Grünflächen</b> 14 Abs. 1 Nr. 7 BauO	<b>Flächen für Wald</b> 14 Abs. 1 Nr. 8 BauO	<b>Sonstige Planzeichen</b> 14 Abs. 1 Nr. 9 BauO	<b>Kennzeichnungen</b> 14 Abs. 1 Nr. 10 BauO	<b>Nachrichtliche Übersichten</b> 14 Abs. 1 Nr. 11 BauO
Öffentliche Straßenverkehrsfläche Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsunfähiger Bereich Fuß- und Radweg Öffentlicher Parkplatz	Private Grünfläche Öffentliche Grünfläche	Wald Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsleitungen Leitungswahl zugunsten der Deutschen Telekom AG Leitungswahl zugunsten der Stadtwerke Essen AG	Flächen, deren Bäume erhalten, mit umgesetzten Bäumen bepflanzt sind Fläche für Lärmschuttwälle Abgrenzung unterirdischer Leitungen Bestandiger Geflügelbereich	Neuhausungs- und Hauptverkehrsrichtungen überörtlich unterörtlich Sonderzeichen für jeweilige Leitungsarten Umgrenzung des Bestimmungszweckes Verlauf der Zonenlinie als Bestandteil des Bestimmungszweckes Umgrenzung der Grundstücksbesitzverhältnisse

Dieses Blatt ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 21/02. Der Bebauungsplan besteht aus 3 Blättern, der Begründung sowie 5 Blättern Sonderpläne.  
Essen, den 02.04.2003  
Der Oberbürgermeister  
L.A. Müller  
Abteilungsleiter



- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
  - Planungsverordnung (PlanVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
  - Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der derzeit gültigen Fassung
  - Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NW 1995 S. 928) in der derzeit gültigen Fassung
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) in der derzeit gültigen Fassung
  - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 588) in der derzeit gültigen Fassung
  - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 922) i. V. m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung
  - Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG - Denkmalschutzgesetz) vom 11. März 1980 (GV NW 1980 S. 228) in der derzeit gültigen Fassung

**STADT ESSEN**  
**Bebauungsplan**  
**"Arendahls Wiese/Gelsenkirchener Straße (Zollverein-Ost)"**  
vom 15.09.2003

Stadtbezirk: VI  
Stadtteil: Stoppenberg, Katernberg, Schonnebeck  
Gemarkung: Stoppenberg, Katernberg  
Fluren: Stoppenberg: 4, 10, 12, 13, 14, 15, 16  
Katernberg: 1, 4, 7  
Schonnebeck: 5  
Maßstab 1 : 1000

Ordnungs-Nr.  
**21/02**  
Blatt  
**2**



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

#### Festsetzungen des Bebauungsplanes

<b>Art der baulichen Nutzung</b> (1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen</b> (1 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	<b>Verkehrflächen</b> (1 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	<b>Grünflächen</b> (1 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	<b>Flächen für Wald</b> (1 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	<b>Sonstige Plansachen</b> (1 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
Mi Wohngebiet 1. Ordnung	A.R. 0,8 Grundflächenzahl	o offenes Bauen	o Örtliche Straßenverkehrsfläche	o Private Grünfläche	o Wald	o Mk Bau, Fern- und Leitungsweg
So Sonstige Baugebiete 1. Ordnung	A.R. 0,8 Geschossflächenzahl	o Stützweite	o Örtliche Straßenverkehrsfläche	o Private Grünfläche	o Wald	o Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Bahn AG
	Zahl der Vollgeschosse o als Höchstmaß	o Stützweite	o Verkehrsflächenbedarf	o Private Grünfläche	o Wald	o Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Essen AG
	Höhe baulicher Anlagen o als Höchstmaß	o Stützweite	o Fuß- und Radweg	o Private Grünfläche	o Wald	o Mehrfacher Geltungsbereich
	o maximale Gebäuhöhe über NK	o Stützweite	o Örtlicher Parkplatz	o Private Grünfläche	o Wald	o Mehrfacher Geltungsbereich

<b>Verkehrsmittel</b>	<b>Flächen für Wald</b>	<b>Sonstige Plansachen</b>
o Örtliche Straßenverkehrsfläche	o Wald	o Mk Bau, Fern- und Leitungsweg
o Örtliche Straßenverkehrsfläche	o Wald	o Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Bahn AG
o Verkehrsflächenbedarf	o Wald	o Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Essen AG
o Fuß- und Radweg	o Wald	o Mehrfacher Geltungsbereich
o Örtlicher Parkplatz	o Wald	o Mehrfacher Geltungsbereich

<b>Grünflächen</b>	<b>Flächen für Wald</b>	<b>Sonstige Plansachen</b>
o Private Grünfläche	o Wald	o Mk Bau, Fern- und Leitungsweg
o Private Grünfläche	o Wald	o Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Bahn AG
o Private Grünfläche	o Wald	o Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Essen AG
o Private Grünfläche	o Wald	o Mehrfacher Geltungsbereich
o Private Grünfläche	o Wald	o Mehrfacher Geltungsbereich

<b>Verkehrsmittel</b>	<b>Flächen für Wald</b>	<b>Sonstige Plansachen</b>
o Örtliche Straßenverkehrsfläche	o Wald	o Mk Bau, Fern- und Leitungsweg
o Örtliche Straßenverkehrsfläche	o Wald	o Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Bahn AG
o Verkehrsflächenbedarf	o Wald	o Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Essen AG
o Fuß- und Radweg	o Wald	o Mehrfacher Geltungsbereich
o Örtlicher Parkplatz	o Wald	o Mehrfacher Geltungsbereich

<b>Kennzeichnungen</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>
o Fiktive, wenn Bäume stehen und umgesetzter Bäume keine sind	o Hochwassergruppe und Hochwasseranlagen
o Fiktive, wenn Bäume stehen und umgesetzter Bäume keine sind	o Überschub
o Fiktive, wenn Bäume stehen und umgesetzter Bäume keine sind	o Überschub
o Fiktive, wenn Bäume stehen und umgesetzter Bäume keine sind	o Schuldenfreiheit der jeweiligen Leitungsarten
o Fiktive, wenn Bäume stehen und umgesetzter Bäume keine sind	o Schuldenfreiheit der jeweiligen Leitungsarten

<b>Kennzeichnungen</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>
o Fiktive, wenn Bäume stehen und umgesetzter Bäume keine sind	o Hochwassergruppe und Hochwasseranlagen
o Fiktive, wenn Bäume stehen und umgesetzter Bäume keine sind	o Überschub
o Fiktive, wenn Bäume stehen und umgesetzter Bäume keine sind	o Überschub
o Fiktive, wenn Bäume stehen und umgesetzter Bäume keine sind	o Schuldenfreiheit der jeweiligen Leitungsarten
o Fiktive, wenn Bäume stehen und umgesetzter Bäume keine sind	o Schuldenfreiheit der jeweiligen Leitungsarten

Dieses Blatt ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 21/02. Der Bebauungsplan besteht aus 3 Blättern, der Begründung sowie 3 Blättern Sonderpläne.

Essen, den 02.04.2003

Der Oberbürgermeister  
IA  
Abteilungsleiter

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit gültigen Fassung
  - Bauabstandsverordnung (BauAVD) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
  - Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
  - Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW, S. 256) in der derzeit gültigen Fassung
  - Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NW 1995 S. 926) in der derzeit gültigen Fassung
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) in der derzeit gültigen Fassung
  - Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) i. V. m. Bundes- Naturschutz- und Altlastenverordnung (BBLatSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1354) in der derzeit gültigen Fassung
  - Landesplanungsgesetz (LPG) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) in der derzeit gültigen Fassung
  - Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) i. V. m. Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBLatSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1354) in der derzeit gültigen Fassung
  - Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG - Denkmalschutzgesetz) vom 11. März 1980 (GV NW 1980 S. 226) in der derzeit gültigen Fassung

**STADT ESSEN**

**Bebauungsplan**  
"Arendahls Wiese/Gelsenkirchener Straße (Zollverein-Ost)"

vom 15.09.2003

Stadtbezirk: VI  
Stadtteil: Stoppenberg, Katernberg, Schonnebeck  
Gemarkung: Stoppenberg, Katernberg  
Fluren: Stoppenberg: 4, 10, 12, 13, 14, 15, 16  
Katernberg: 1, 4, 7  
Schonnebeck: 5

Maßstab 1 : 1000

Ordnungs-Nr.  
**21/02**

Blatt  
**3**

Bestandsangaben vom Dezember 2002