



72.2 **Erstausfertigung** **72.3**

06.8

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 Das sonstige Sondergebiet SO - Schule, Hochschule, Kultur - dient der Unterbringung der design school zollverein.
 Zulässig sind:
 - Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für eine design school
 - Gebäude und Anlagen für kulturelle Einrichtungen
 - Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für Museen

2. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 2.1 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO)
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen unzulässig.
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben hiervon unberührt.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

4. Gebot zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 Bei der Errichtung von PKW-Stellplätzen sind je 4 Stellplätze ein groß- bis mittelkröniger Laubbaum innerhalb des Grundstückes zu pflanzen. Nadelgehölze sind generell unzulässig.

06.7

II. Nachrichtliche Übernahmen

1. Baudenkmal Zeche Zollverein
 Der nordwestliche Bereich des Plangebietes ist Teilfläche des Baudenkmales Zeche und Kokerei Zollverein. Alle Arbeiten und Maßnahmen, die die Fläche oder die aufgrund ihrer Baumasse, Bauhöhe und/oder baulichen Gestaltung das Erscheinungsbild des Baudenkmales berühren, sind mit der zuständigen Denkmalbehörde abzustimmen.

2. Sichtdreiecke
 Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch [Symbol] dargestellten Flächen sind von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Hierbei handelt es sich um Sichtdreiecke, die sich aus der Genehmigung zur Errichtung von zwei nicht technisch gesicherten Bahnübergängen ergeben.

06.6

III. 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 Zukunftsstandort Zollverein (Stadt Essen, September 2001)
 - Gefährdungsabschätzung der ehemaligen Schachtanlage 1/2/8/12, Teilflächen I, IIa und IIb in Essen-Katernberg (DMT, Essen, Juni 1996)
 - Bericht zu allgemeinen Baugrunduntersuchungen (BSR GmbH Bochum, Juni 2003)
 - Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, Vereinfachtes Bewertungsverfahren (Stadt Essen, Dezember 2003)
 - Schalltechnische Untersuchung (Stadt Essen, April 2004)

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

4. Leitungs- und Kabeltrassen
 Das Plangebiet wird von einer Ferngasleitungstrasse der Ruhrgas AG und einer Kabeltrasse der Deutschen Steinkohle AG gesichert. Alle Maßnahmen im Bereich dieses Astandortes ist entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Bebauungsplanes gekennzeichneten Leitungstrassen sind mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.

5. Altlasten
 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche sind sämtliche Erdarbeiten unter der fachlichen Begleitung eines unabhängigen Sachverständigen in Altlastenfragen durchzuführen.
 Dem Gutachter kommt hierbei die Aufgabe zu, insbesondere nicht festgestellte Bodenverunreinigungen und die hierdurch möglicherweise hervorgerufenen Gefahren zu erkennen und dem Umweltamt der Stadt Essen anzuzeigen sowie die notwendigen Sanierungen in Abstimmung mit dem Umweltamt durchzuführen.
 Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen im gesamten Verfahrensgebiet sind neben der gutachterlichen Begleitung folgende Anforderungen zu beachten:
 - Anfallendes Bodenaushubmaterial, belastet oder unbelastet, ist entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu verwerten oder zu entsorgen. Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung von belastetem Bodenmaterial ist der Unteren Altlastenbehörde durch Vorlage entsprechender Belege nachzuweisen.
 Ein Wiedereinbau von kontaminierten Bodenaushub im Bereich dieses Astandortes ist entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen (§§ 4, 18 BBodSchG) durch die Aufstellung eines Sanierungsplanes gem. § 13 Abs. 5 BBodSchG zu regeln. Als kontaminiert ist in diesem Zusammenhang Boden zu bezeichnen, der die Prüfwerte der BBodSchV für die auf dem jeweiligen Teilstück vorgesehene Nutzung überschreitet.
 Der Sanierungsplan ist durch die Untere Bodenschutzbehörde im Umweltamt für verbindlich zu erklären.
 Bei der Durchführung von Baumaßnahmen können abhängig von der jeweiligen Nutzung entweder Bodenaufträge / Bodenabträge oder Versiegelungsmaßnahmen erforderlich werden.
 Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials notwendig werden. Konkretere Angaben werden in Form von Nebenbestimmungen in das Baugenehmigungsverfahren eingebracht.

6. Kampfmittel
 Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 - 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach soll eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erfolgen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen, sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

7. Versickerung von Niederschlagswasser
 Da die Beschaffenheit des Bodens eine konzentrierte Versickerung der Niederschlagswässer nicht zulässt, ist dieses in die örtliche Kanalisation einzuleiten.
 Wegen der ökologischen Funktion sind die Oberflächen der Stellplätze, samt der ihrer Erschließung dienenden Fahr-gassen, wasserundurchlässig auszubilden, sofern noch durchzuführende Bodenuntersuchungen hier eine schadhafte Niederschlagswasserersickerung zulassen. Dies kann in Form von Rasengittersteinen erfolgen. Die endgültige Regelung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

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

06.5

06.4

06.3

72.2 72.3 72.4 72.5 72.6 72.7 72.8 72.9 73.0 73.1 73.2

PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p>Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)</p> <p>80 Sonstige Sondergebiete</p>	<p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§2 und 23 BauNVO)</p> <p>Baugrenze</p>	<p>Sonstige Festsetzungen</p> <p>Belastungsflächen (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)</p> <p>Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Steinkohle AG</p> <p>Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der EVAG</p> <p>Aufgehobene Festsetzungen</p>	<p>Kennzeichnungen (§9 Abs.5 BauGB)</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.5 BauGB)</p> <p>Abgrenzung bzw. Umgrenzung von Festsetzungen z.B. Flächen für Versorgungsanlagen</p>	<p>Nachrichtliche Übernahmen (§9 Abs.6 BauGB)</p> <p>Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</p> <p>Umgrenzung des Baudenkmales Zeche und Kokerei Zollverein (Gem. Denkmalschutzgesetz -DSchG NW-)</p> <p>Ferngasleitung der Ruhrgas AG mit 2 x 4m Schutzstreifen</p> <p>Sichtdreiecke</p>
---	---	--	--	--

Den Planunterlagen liegt der Entwurf über die Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordmeind-Westfalen-Zachmannvorschrift Aut. NW (Stand 01.06.1994) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit den Richtlinien für die amtlichen Karten und Pläne der Stadt Essen von 1974, in der Fassung vom 14.10.1991, zugrunde.

Bestandsangaben vom September 2003

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
 - BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
 - Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
 - Landesbauordnung (LBO) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der derzeit gültigen Fassung
 - Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 193) in der derzeit gültigen Fassung
 - Landschaftsgesetz (LGS) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) in der derzeit gültigen Fassung
 - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 921) in der derzeit gültigen Fassung
 - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung

STADT ESSEN

Bebauungsplan

Gelsenkirchener Straße / design school zollverein

Ordnungs-Nr. **12/03**

Blatt

Blattschema

Stadtbezirk VI
 Stadtteil Stoppenberg
 Gemarkung Stoppenberg
 Flur 13
 Maßstab 1:1000

Für die städtebauliche Planung:

Geschäftsbereich für Planen und Bauen: Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Geschäftsbereich für Kataster: Amt für Kataster, Vermessung und Kataster

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 19.02.2004, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgeteilt werden soll.

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 09.03.2004 bis 16.04.2004 öffentlich ausgeteilt.

Dieser Planentwurf und die Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches öffentlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 16.07.2004 veröffentlicht worden.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches öffentlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 16.07.2004 bekannt gemacht.

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches öffentlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 16.07.2004 bekannt gemacht.

Essen, den 29.01.2004
 Der Oberbürgermeister

Essen, den 29.01.2004
 Der Oberbürgermeister

Essen, den 29.01.2004
 Der Oberbürgermeister

Essen, den 29.01.2004
 Der Oberbürgermeister

Essen, den 29.01.2004
 Der Oberbürgermeister

Essen, den 29.01.2004
 Der Oberbürgermeister

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.