

## Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Bestimmung der zulässigen Nutzung ( § 1 Abs.6 BauNVO )

In den Bereichen WR sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs.3 BauNVO sind nicht zulässig.

### Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports ( § 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB )

Nebenanlagen

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen sind Gartenhäuser und Geräteschuppen aus Holz, mit einer max. Grundfläche von 7,50 qm je Baugrundstück und einer maximalen Firsthöhe von 2,50 m, zulässig. Stützmauern dürfen eine Höhe von 1.00 m nicht überschreiten.

Stellplätze, Garagen, Carports

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

### Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.19 BauGB)

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

Die unbebauten Grundstücksteile sind, mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen und Zufahrten, vollständig zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen standortgerechten Laubbäumen sowie mit Sträuchern gem. d. Artenliste des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu bepflanzen und zu erhalten. Flachdächer und Garagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

### Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB )

Öffentliche Verkehrsflächen sind ausgewiesen für den Fahrverkehr als verkehrsberuhigter Bereich sowie auch für Besucherparkplätze und Fußwege.

Die Straße Böhmerheide einschließlich der parallel verlaufenden Grünverbindung, bestehend aus e. 3 m breiten Fuß- und Radweg sowie e. 2 m breiten Grünstreifen vor den Vorgärten, wurde entsprechend den Vorgaben der Fachämter der Stadt Essen eingetragen. Sie befindet sich außerhalb des Verfahrensgebietes.

### Flächen für Wald (§ 9 Abs.1 Nr. 18 b BauGB )

Die Ausgleichsfläche auf dem Umlagerungsbauwerk wird als Wald festgesetzt.

Innerhalb der privaten Waldfläche soll ohne planungsrechtliche Festsetzung ein Waldspielplatz geschaffen werden.

## Landesrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB)

### Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW ( § 86 BauO NRW )

#### Vorgärten ( § 86 Abs.1 Nr.4 BauO NRW )

Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Standflächen für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

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

Für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 35° - 42° zulässig.

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen Dachform und -neigung zu übernehmen. Garagen können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Satteldächer sind nur symmetrisch gleichhüftig zulässig.

Dachaufbauten dürfen insgesamt 50% der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Brüstungen von Gauben sind in d. Dachschrägen unterzubringen. Dachaufbauten im ausgebauten Spitzboden/Studio sind unzulässig. Für baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind einheitliche Fassadenmaterialien in gleicher Farbgebung zu verwenden. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen.

Einfriedungen sind nur als freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Mit Ausnahmen der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckenpflanzungen Maschendrahtzäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer Höhe von 2,00 m ausgenommen.

## Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 + 3 BauGB)

### Altlasten § 9 Abs. 5 Nr. 3

Altlast, ehem. Zeche Neuessen Schachanlage Heinrich, Kataster Nr. 24/1.01

Auf Grund von vorliegenden Untersuchungen und Analysen ist davon auszugehen, dass für Teilbereiche der geplanten WA-Fläche die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden - Mensch gemäß BBodSchV überschritten werden. Daher sind für sämtliche Erdarbeiten u.a. die Inhalte der Sanierungsplanung vom 18.08.2000 sowie die der 1. Ergänzung vom 02.03.2001 ( DMT GmbH ) zu Grunde zu legen.

Bei Einhaltung der Prüfwerte für Wohngebiete kann das Boden- bzw. Auffüllungsmaterial im Bereich der WA - Fläche wieder eingebaut werden. Bei Überschreiten dieser Prüfwerte, jedoch Einhalten der Prüfwerte für Industrie - und Gewerbegrundstücke, ist ein gesicherter Einbau des Materials in das geplante Umlagerungsbauwerk möglich.

Das zur abschließenden Abdeckung der WA - Flächen geeignete Material muss die Prüfwerte für Wohngebiete bzw. für den Mutterboden die Grundlagen der DIN 18915 erfüllen.

Sämtliche Erdarbeiten dürfen nur durchgeführt werden, wenn diese durch einen anerkannten und unabhängigen Sachverständigen in Altlastenfragen ( im folgenden Gutachter genannt ) fachlich begleitet werden.

Der Gutachter muss gemäß § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchV) vom 17.03.98 insbesondere auf den Gebieten - Untersuchung und Beurteilung von altlastenverdächtigen Flächen, Altlasten und sonstigen Bodenbelastungen - Beurteilung von Probenahme, Analytik und chemischem Stoffverhalten sowie Untersuchung und Beurteilung von Gewässergefährdungen und -schäden - besondere Sachkunde besitzen. Dieser ist dem Umweltamt vor Beginn der Maßnahme zu benennen. Dem Gutachter kommt die Aufgabe zu, Bodenverunreinigungen und die hierdurch möglicherweise hervorgerufenen Gefahren (z.B. für das Grundwasser, für die spätere Nutzung, für den Baustellenbetrieb) zu erkennen und dem Umweltamt anzuzeigen sowie in Absprache mit dem Umweltamt für eine ordnungsgemäße Handhabung und / oder im Bedarfsfall für eine fachgerechte Bodensanierung bzw. -sicherung zu sorgen.

Durch den Eingriff in den Untergrund bzw. bei sämtlichen Erdbewegungen ist für die Wirkungspfade Boden - Mensch und Boden - Grundwasser sicherzustellen, dass auf Dauer keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Es ist sicherzustellen, dass der beauftragte Gutachter gegenüber den vor Ort tätigen Firmen weisungsberechtigt ist.

Über seine Arbeiten - insbesondere über die festgestellten Verunreinigungen, die Separierung verunreinigten Bodenmaterials und eine eventuelle Bodensanierung - hat der Gutachter dem Umweltamt vor Nutzungsbeginn eine Abschlussdokumentation vorzulegen.

Beim Auffinden von Bodenverunreinigungen (z.B. Bodenverfärbungen, Geruchsbelastungen ) ist das Umweltamt unverzüglich zu unterrichten. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Bodensanierung/-sicherung sind mit diesem abzustimmen.

Die Maßnahmen, externe Verwertung oder Beseitigung von Aushubmaterial, sind mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde der Stadt Essen abzustimmen. Bei Anlieferung und Einbau von externen Materialien (z.B. Recyclingbaustoffe) sind die Untere Wasserbehörde sowie die Untere Abfallwirtschaftsbehörde der Stadt Essen zu beteiligen. Der Einbau bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist bei der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig zu beantragen. Die auf der altlastverdächtigen Fläche "ehemalige Zeche Neuessen Schachtanlage Heinrich" befindlichen Grundwassermessstellen sind zu erhalten. Sollte dies aus bautechnischen oder anderen wichtigen Gründen nicht möglich sein, so ist nach Absprache mit dem Umweltamt ein Ersatz zu schaffen. Die Errichtung der adäquaten neuen Messstelle ist dem Umweltamt durch entsprechende Unterlagen sowie durch eine Ortsbesichtigung nachzuweisen. Das Umweltamt ist ebenfalls zu informieren - falls bei Geländeabtragungen das Brunnenrohr freigelegt ist zwecks Kürzung des Rohres auf das neue Niveau und falls bei Geländeauftragungen das Rohr a.d. neue Niveau verlängert werden muss.

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

Im Verfahrensbereich befinden sich die Schächte 1, 3 und 4 mit folgenden Gauß - Krüger Koordinaten :

Schacht Heinrich 1: Rw = 25 70.113,34 Hw = 57 08.187,24

Schacht Heinrich 3: Rw = 25 70.080,39 Hw = 57 08.182,77

Schacht Heinrich 4: Rw = 25 70.176,50 Hw = 57 08.130,50

Bei d. Nutzung d. Fläche (hierzu zählen auch vorübergehende Bauarbeiten) ist d. nachfolg. aufgeführte Schachtschutzklausel zwingend einzuhalten.

### Schachtschutzklausel

#### 1. Schachtschutzbereich aus Gründen der Standsicherheit

Innerhalb der kreisförmigen Schutzbereiche mit e. Radius von 13,97m - Schacht Heinrich 1, mit e. Radius von 13,30m - Schacht Heinrich 3 und einem Radius von 12.70m für den Schacht Heinrich 4 - jeweils gemessen vom Schachtmittelpunkt - dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden, hierzu zählen auch Verkehrs- und Lagerflächen. Sollte die Fläche der Schachtschutzbereiche genutzt werden, so ist die Standsicherheit der Schachtköpfe, einschließlich der Schachtabdeckplatten, in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung innerhalb der Schachtschutzbereiche entsprechend den jeweils gültigen Auflagen und Richtlinien der zuständigen Behörde des Landes NRW durch ein Standsicherheitsgutachten ( das geplante Baumaßnahmen berücksichtigt ) nachzuweisen.

#### 2. Schachtschutzbereich aus Gründen möglicher Ausgasung

Innerhalb der kreisförmigen Schachtschutzbereiche für die Schächte Heinrich 1, 3 und 4 mit einem Radius von 25.00m - gemessen vom Schachtmittelpunkt - sind im Falle einer Nutzung Vorsorgemaßnahmen gegen mögliche Ausgasungen der Schächte vorzunehmen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind gasundurchlässig zu verlegen und elektrische Anlagen müssen explosionsgeschützt ausgeführt werden. Gasleitungen dürfen im Schutzbereich nicht verlegt werden.

Art und Umfang der insoweit notwendigen Maßnahmen müssen durch ein Gutachten ( das die geplanten Maßnahmen berücksichtigt ) belegt werden. Darüber hinaus kann in Einzelfällen nicht ausgeschlossen werden, dass gasdurchlässige Anschüttungen im Schachtbereich, nicht ausreichend abgedichtete Anschlüsse an den Schächten - wie z.B. Wetterkanäle, Seilfahrtsrollen, Rohranschlüsse u.ä. - oder sehr stark ausgasende Schächte zu Gasmigrationen in vom Schachtmittelpunkt entferntere Bereiche führen. Die in den o.g. Gutachten aufgezeichneten Maßnahmen sind der Deutschen Steinkohle AG - Betriebsdirektion Sanierung von Bergbaustandorten zur schriftlichen Zustimmung vorzulegen und im Baugenehmigungsverfahren in Amtshilfe durch das Bergamt genehmigen zu lassen Die gutachterliche Stellungnahme muss dabei von einem anerkannten Gutachter verfasst sein. Die ordnungs- und sachgemäße Durchführung der angeordneten durchgeführten Vorsorgemaßnahmen muss durch den Gutachter schriftlich bestätigt werden.

Zur Durchführung sämtlicher technisch erforderlicher und bergbehördlich angeordneter Maßnahmen an den Schächten, insbesondere zum Zwecke der Kontrolle und Nachverfüllung, ist zudem sicherzustellen, dass die Grundstücke durch die DSK, oder deren Rechtsnachfolger, jederzeit betreten und zu befahren sind. Hierzu muss eine Zufahrt per LKW möglich sein.

### **Hinweise**

#### Städtische Satzungen

Für das Plangebiet gilt die "Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Essen" (Neufassung) vom 6.Juli 2001 (Amtsblatt der Stadt Essen Nr.28 vom 13.Juli 2001).

#### Einleitung von Grundwasser

Das Einleiten von Grundwasser (z.B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gem. § 7 Abs.5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig. Eine Ausnahme bildet die im Böschungsbereich zu errichtende Ringdrainage, die das anfallende Niederschlagswasser aufnimmt und kontrolliert in die Kanalisation einleitet.

### Gutachten

Folgende Gutachten liegen d. Bebauungsplan zugrunde und können beim Amt für Stadtplanung u. Bauordnung eingesehen werden:

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom August 2004 – Davids, Terfrüchte & Partner GbR, Essen

Bergbaulich - geotech. Stellungnahme zu Nachwirkungsmöglichkeiten des Bergbaus ( Deutsche Montan Technologie GmbH DMT, Essen )

Gefährdungsabschätzung " Nutzungsspezifische Untersuchung für das Gelände der ehemaligen Schachtanlage Heinrich in Essen-Altenessen" vom 23.12.1992, Ingenieurbüro Dr. K. Hofmann

Sanierungsplanung Schachtanlage Heinrich in Essen-Altenessen, Deutsche Montan Technologie GmbH DMT, Essen 18.08.2000 und 1. Ergänzung vom 02.03.2001

Ehemalige Zeche Neuessen Schachtanlage Heinrich, WA-Fläche, Konzept zur Baufeldherrichtung vom 04.12.2002 DMT GmbH

Weitere Ergänzungen vom 28.01.2004; 28.06.2004; 13.08.2004; 01.09.2004; 03.09.2004; 08.09.2004; 16.09.2004

### Kampfmittel

Nach den Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Erdarbeiten einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt (Tel. : 0201/88-32125 oder 88-32126) zu benachrichtigen. Aufgrund der Luftbildauswertung sind aus Sicherheitsgründen die folgenden Maßnahmen zu treffen:

Das Baugelände, insbesondere die zur Überbauung vorgesehene Teilfläche ist vor Beginn der Bauarbeiten mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst - anzufordern über das Ordnungsamt - zu überprüfen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen ( z.B. Pfahlgründungen ) sind Probebohrungen ( 100 mm Durchmesser ) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind die Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden ( Kampfmittelräumdienst ) zu überprüfen. 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 - über das Ordnungsamt zu benachrichtigen.

### Umgang mit Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG wird hingewiesen.

Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sollen die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Essen ( Untere Denkmalbehörde ) verwiesen werden.

### Verbleib des anfallenden Bodenaushubs

Rechtsgrundlage für alle Nebenbestimmungen der Unteren Bodenschutzbehörde ist der § 3 Abs.1 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung ( BauO NRW ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 geändert durch das Gesetz vom 09.05.2000 i. V. m. dem Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 i. V. m. der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999.

Niederschlagswasserbeseitigung § 51a LWG

Eine Versickerung ist im Plangebiet nachweislich nicht möglich. Das auf d. versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ist daher i. d. Kanalnetz einzuleiten.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Über die Planinhalte im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan hinaus, trifft die zeichnerische Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes weitergehende verbindliche Aussagen über die Unterteilung der Wohngebäude und die Gestaltung des Straßenraumes ( z.B. Anzahl der zu pflanzenden Bäume ).

Grundwassermessstellen

Die im B-Plan gekennzeichneten Grundwassermessstellen sind zu erhalten und die Zugänglichkeit zu gewährleisten. Erforderliche Veränderungen sind mit dem Umweltamt der Stadt Essen abzustimmen.