

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Zweckbestimmung der sonstigen Sondergebiete – SO

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

1.2 Zulässige Nutzungsarten

In den sonstigen Sondergebieten sind folgende Nutzungen zulässig:

- 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 m² Verkaufsfläche,
- Einrichtungen zur Kinderbetreuung.

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

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

1.4 In den sonstigen Sondergebieten ist 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 m² Verkaufsfläche, ausnahmsweise zulässig.

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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports unzulässig.

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

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


2.1 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Abweichend von den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Versiegelung durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird im SO 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 und im SO 3 bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist in den sonstigen Sondergebieten SO 1 und SO 3 auf 62,50 m über NN, im SO 2 auf 62,50 m bzw. 70,50 m über NN und im SO 4 auf 68,50 m über NN beschränkt.

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

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

3.2 Eine Versickerung des Niederschlagwassers ist nicht zulässig. Das Niederschlagwasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

4. Natur und Landschaft

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

4.1.1 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 Baumbeste müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein; sie sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

4.1.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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 Baumbeste müssen mindestens 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, ausfallende Bäume sind entsprechend

nachzupflanzen.

4.1.3 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.

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

In den Baugebieten SO 1 bis SO 4 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 Nichtüberschreitung folgender Innenschallpegel (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") führt:

Raumart	Mittelungspegel
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, Schalträume, 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, Außentüre, 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 / Antragssteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

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

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)

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

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

1.2 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.

1.3 In den sonstigen Sondergebieten sind die Fassaden der einzelnen Gebäude aus einem einheitlichen Material zu errichten.

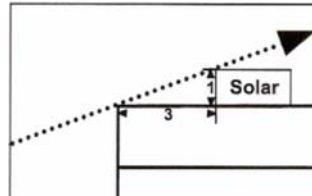
Für die Baukörper sind ausschließlich die mineralischen Baustoffe Ziegel, Beton, Sichtbeton, eingefärbter Beton, Keramik und Naturstein zulässig. Ausnahmsweise sind Fassaden und Fassadenteile aus Metall und Glas zulässig.

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.

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

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

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

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

Selbstleuchtende und/oder blinkende Firmennamen sind unzulässig.

3. 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.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

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, Schachtanlage 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.

IV. Textliche Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Das gesamte Verfahrensgebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als "Fläche, unter der der Bergbau umgeht" gekennzeichnet

V. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmäler nach Landesrecht

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

VI. Hinweise

1. Städtebauliche Verträge

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

2. Gutachten und sonstige relevanten Unterlagen

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- 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.

3. Baumschutz

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).

4. Umgang mit Bodendenkmälern

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

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 belastet sind) Erdarbeiten gutachterlich zu begleiten sind.

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 vorgesehenen 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.

7. Kampfmittel

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

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach 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 Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

8. Grundwassermessstellen

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

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.

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.

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.