

## 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-Stellplatzanlagen ist je 4 Stellplätze ein groß- bis mittelkroniger Laubbaum innerhalb des Grundstückes zu pflanzen. Nadelgehölze sind generell unzulässig.

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

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit  gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – erfüllen.

Das Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräumen u.ä.
III	35 dB (A)

## 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  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.

## **III. Hinweise**

### 1. Städtische Satzungen

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gilt die Neufassung der Satzung zum Schutze 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 Schachanlage 1/2/8/12, Teilflächen Ib, 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 gequert. Alle Maßnahmen innerhalb eines Abstandes von jeweils 4,0 m bzw. 1,0 m zu beiden Seiten der in der Planzeichnung 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 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 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 Kampfmittlräumdienst 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 Fahrgassen, wasserdurchlässig auszubilden, sofern noch durchzuführende Bodenuntersuchungen hier eine schadlose Niederschlagswasserversickerung 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.