

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung / Gliederung der Baugebiete (§ 1 Abs. 4-9 BauNVO)

1.1.1.1 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 15 sind nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Speditionen
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen
- Lagerplätze
- Tankstellen

1.1.1.2 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 15 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 799 m² Verkaufsfläche, ausnahmsweise zulässig. Dies gilt nicht für nahrungs- und genussmittelerzeugende Betriebe.

1.1.1.3 In den Gewerbegebieten GE 11 bis GE 15 ist Einzelhandel im Rahmen der musealen Nutzung des Welterbes (Museumsshop) bis zu einer Größe von 799 m² Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig.

1.1.1.4 Für die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 15 werden zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 festgesetzt.

Gewerbegebietsteilbereich		L_{EK} [dB(A)m ²]	
TF Nr.	Beschreibung	tags (06:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
1	GE 1	53	38
2	GE 2	53	38
3	GE 3a,3b	55	39
4	GE 4	60	45
5	GE 5	57	42
6	GE 6	57	42
7	GE 7	57	42
8	GE 8	56	41
9	GE 9	61	46
10	GE 10	59	44
11	GE 11	58	43
12	GE 12	59	44
13	GE 13	59	44
14	GE 14	55	40
15	GE 15	70	55

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen ist der Nachweis nach DIN 45691 zur Einhaltung des zulässigen anteiligen Immissionskontingentes L_{IK} im jeweiligen bau-, immissions- schutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren durch eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26.08.1998 zu führen. Der Beurteilungspegel L_r gemäß TA Lärm darf das anteilige Immissionskontingent L_{IK} nicht überschreiten ($L_r < L_{IK}$).

1.1.1.5 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen und Vergnügungstätten) sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.1.1.6 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind in den Baugebieten allgemein zulässig.

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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports unzulässig.

1.1.3 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO)

In den Gewerbegebieten GE 3a, GE 3b und GE 4 sowie GE 6 bis GE 15 sind Nebenanlagen unzulässig. Im Gewerbegebiet GE 14 sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ausnahmsweise zulässig.

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

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

In den Gewerbegebieten ist die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 12 m bzw. 15 m im Gewerbegebiet GE 15 über Straße beschränkt. Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie derjenigen Straße bzw. an der Grenze des Fahrrechtes zugunsten der Anlieger (Planstraße F und G), zu der das betreffende Grundstück gehört und zwar zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der äußeren Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie bzw. der Begrenzungslinie des Fahrrechtes.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise

In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 5 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Gebäude dürfen mit oder ohne Grenzabstand errichtet werden. Die Länge von Gebäuden ist nicht begrenzt. Im übrigen gelten die Abstandsvorschriften der Landesbauordnung (BauO NRW).


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

4.1 Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist nicht zulässig. Das Niederschlagswasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

4.2 Die Gewerbegebiete GE 2 und GE 5 sind dort, wo sie an den Wald grenzen, mit einem mind. 1.20 m hohen Zaun zu versehen. Der Zaun ist dauerhaft zu erhalten.


5. Natur und Landschaft

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

5.1.1 Die mit  gekennzeichneten Privaten Grünflächen sind als Rasenflächen anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.

Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind unzulässig.

Je Grundstück ist eine erforderliche Zuwegung oder Zufahrt in einer Breite von max. 3 m zulässig.


5.1.2 In der mit  gekennzeichneten Privaten Grünfläche sind in den festgesetzten Pflanzflächen standortgerechte Bäume und Sträucher in einem Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen; dabei ist mindestens je angefangene 200 m² Pflanzfläche ein Baum 1. Ordnung, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18 - 20 cm, anzupflanzen; Sträucher sind in der Pflanzgüte von mindestens Höhe 60 - 100 cm anzupflanzen. Dort, wo eine entsprechende Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorhanden ist, ist eine Anpflanzung nicht erforderlich. Diese An- und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen.

5.1.3 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 5 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 die Dachflächenbereiche bis zu 50 % der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung solarer Energiequellen oder für Dachterrassen genutzt werden.

5.1.4 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 15 sind die nicht bebauten und befestigten Flächen als Rasenflächen, Wiesen oder Gräserfluren anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.

5.1.5 In den Gewerbegebieten GE 3a, GE 3b und GE 4 sowie GE 6 bis GE 15 sind Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern unzulässig.

6. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit Symbolen  gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich.

Als Mindestanforderung wird für das gesamte Plangebiet die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III festgesetzt.

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 Büroräume u. ä.
III	30 dB(A)
IV	35 dB(A)

7. Auflösend bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Auf der nach § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche wird mit der Bekanntgabe des Wegfalls der Denkmaleigenschaft gem. § 3 i.V.m. § 2 DSchG NW und deren Löschung aus der Denkmalliste (als Teil des Denkmals „Zeche und Kokerei Zollverein“, lfd. Nr. 911 der Denkmalliste der Stadt Essen) eine Bebauung unzulässig.

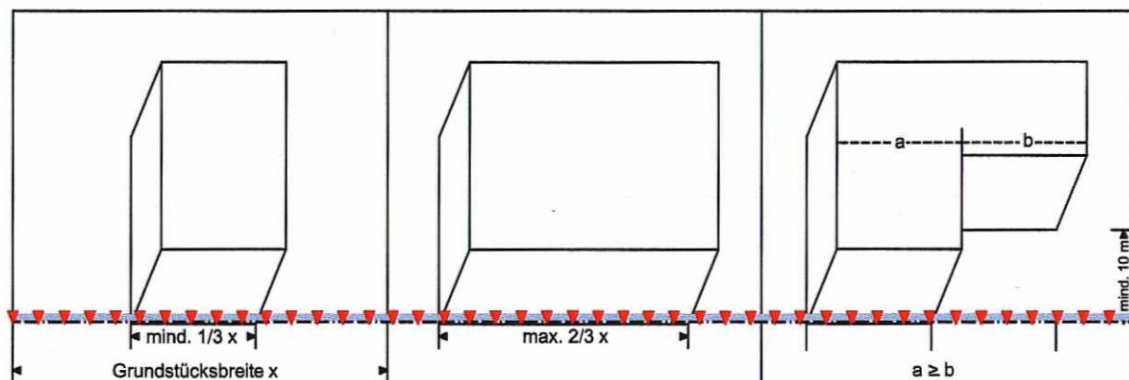
Danach ist diese Fläche Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Gewerbegebietes GE 3b.

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

Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)

1. Raumkanten (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

1.1 In den Gewerbegebieten GE 7 und GE 10 ist entlang der Planstraße A zwingend auf der Baugrenze (-----) zu bauen und zwar mindestens $\frac{1}{3}$ und maximal $\frac{2}{3}$ der Grundstücksbreite. Nicht auf der Baugrenze gebaute Gebäudeteile (b) müssen einen Mindestabstand von 10 m von der Baugrenze einhalten und dürfen dabei nicht länger als die auf der Baugrenze gebauten Gebäudeteile (a) sein. Beispiele:



1.2 In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 5 ist entlang den Planstraßen C und D zwingend auf der Baugrenze (-----) zu bauen und zwar mindestens $\frac{2}{3}$ der Grundstücksbreite.

Nicht auf der Baugrenze gebaute Gebäudeteile müssen einen Mindestabstand von 10 m von der Baugrenze einhalten und dürfen nicht länger als die auf der Baugrenze gebauten Gebäudeteile sein.

1.3 In den Gewerbegebieten GE 3a, GE 3b und GE 4 sowie GE 6 bis GE 15 sind alle Gebäudekanten parallel, bzw. rechtwinklig zu den Straßen auszurichten.

1.4 In den Gewerbegebieten sind Staffelgeschosse unzulässig. Ebenso ist ein Vor- oder Zurücktreten von Geschossen oder Gebäudeteilen (z.B. Erker, Dachüberstände, Vordächer und Rankgerüste) unzulässig.

2. Vorzonen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

2.1 Die Vorzonen der Gewerbegebiete dürfen nicht als Stellplätze, Abstell- oder Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet oder benutzt werden.

Eine Vorzone ist die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie oder der Grenze der Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.

2.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbegebiete GE 2 und GE 5 zwischen den Gebäudefronten und der Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen C und D sind in der gesamten Tiefe höhenmäßig an die Oberkante des Gehweges dieser Straßen anzupassen. Höhenabsätze an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig. Die Oberfläche ist in Asphalt herzustellen. Einfahrten können mit Betonstreifen markiert werden.

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

3.1 In den Gewerbegebieten GE 3a, GE 3b und GE 4 sowie GE 6 bis GE 15 sind die Fassaden aus einem einheitlichen Material zu errichten.

Für die Baukörper sind ausschließlich die mineralischen Baustoffe Ziegel, Beton, Sichtbeton, eingefärbter Beton, Keramik und Naturstein zulässig.

Es ist nur eine Hauptfarbe in einem Spektrum von rot bis schwarz entsprechend dem Gestaltungskonzept Kokerei Zollverein, Seiten 68/69 des Büros ASTOC, Köln vom Mai 2009 zulässig.

Ausnahmsweise sind Metall- und Glasfassaden sowie Fassadenteile zulässig.

Kunststoff, Holz, Trapezblech und Spiegelfassaden sind unzulässig.

Ornamente sind unzulässig.

Fenster und Türen sind flächenbündig in die Fassade zu integrieren.

3.2 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 5 sind die Fassaden aus einem einheitlichen Material zu errichten. Für die Baukörper sind mineralische Baustoffe, Metall und Glas zulässig. Fassadenintegrierte Solaranlagen sind zulässig.

Es ist nur eine Hauptfarbe in einem Spektrum von rot bis schwarz entsprechend dem Gestaltungskonzept Kokerei Zollverein, Seiten 68/69 des Büros ASTOC, Köln vom Mai 2009 zulässig.

Holz ist unzulässig.

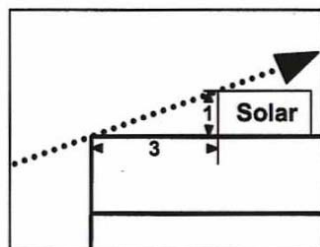
3.3 In den Gewerbegebieten GE 3a, GE 3b und GE 4 sowie GE 6 bis GE 15 sind für die Dachflächen Farben in einem Spektrum von grau bis schwarz zulässig.

3.4 In den Gewerbegebieten GE 3a, GE 3b und GE 4 sowie GE 6 bis GE 15 sind bei den Bestandsgebäuden (Tag der Unterschutzstellung 20.06.2000) Dachaufbauten unzulässig.

3.5 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 5 sowie bei Neubauten (alle Gebäude, die nach dem Tag der Unterschutzstellung errichtet wurden bzw. werden, das heißt, die nicht in den Bestandsangaben des Bebauungsplanes enthalten sind) in den Gewerbegebieten GE 3a, GE 3b, GE 4 sowie GE 6 bis GE 15 sind technische Anlagen (z B. Klimatechnik, Verschattungseinrichtungen, sonstige haustechnische Anlagen) in die Gebäudekubatur zu integrieren, sofern sie aus der Fußgängerperspektive sichtbar sind.

3.6 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 15 sind Anlagen zur solaren Energiegewinnung bei Neubauten (alle Gebäude, die nach dem Tag der Unterschutzstellung errichtet wurden bzw. werden, das heißt, die nicht in den Bestandsangaben des Bebauungsplanes enthalten sind) zulässig.

Die Anlagen müssen mit einem Abstand von 3 zu 1 (siehe Abbildung) von der Traufkante zurückgesetzt werden.



3.7 Zufahrten und Stellplätze sind asphaltiert, in Beton (kein Pflaster) oder in wassergebundener Decke auszubauen.

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

4.1 in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 15 sind Werbeanlagen (einschließlich Fahnen) und Warenautomaten unzulässig.

4.2 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 5 sowie an Neubauten (alle Gebäude, die nach dem Tag

der Unterschutzstellung errichtet wurden bzw. werden, das heißt, die nicht in den Bestandsangaben des Bebauungsplanes enthalten sind) in den Gewerbegebieten GE 3a, GE 3b, GE 4 sowie GE 6 bis GE 15 ist die Anbringung von Firmennamen im oberen Drittel der Fassade in einer Größe von max. 2 m² in Einzelbuchstaben und -zeichen in einem einheitlichen Material (Stahl, nicht eingefärbt) zulässig. Selbstleuchtende und / oder blinkende Firmennamen sind unzulässig. Die Anbringung von Firmennamen an Bestandsgebäuden ist unzulässig.

5. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

5.1 In den Gewerbegebieten GE 3a, 3b, 4 und 6-13 müssen Einfriedungen entlang der Planstraße A-D min. 3 m hinter der Baugrenze, Baulinie, oder Raumkante zurückspringen, dabei darf ein Mindestabstand von 10 m zwischen Einfriedung und öffentlicher Verkehrsfläche nicht unterschritten werden. Zu privaten Erschließungsflächen (Planstraßen F, G, H und J) müssen Einfriedungen einen Abstand von min. 10 m haben.

Die Einfriedungen sind ausschließlich als Stabgitterzaun, Farbe anthrazitgrau (Farbnummer db 703 der DB-Farbtonkarte) in einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Bespannungen und Begrünungen der Zäune sind unzulässig.

5.2 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 5 sind zwischen den Baulinien, Baugrenzen, Raumkanten und der Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen C, D und E sowie auf der Straßenbegrenzungslinie Einfriedungen 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 unter der Katasternummer 38 / 1.02 Zentralkokerei und Zeche Zollverein, Schachanlage 12 erfasst und weisen nach den vorliegenden Erkenntnissen eine erhebliche Belastung auf. Im Rahmen künftiger Abbruch- und / oder Baugenehmigungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterlicher Begleitung, Bodenaustausch / -auftrag) zu begegnen.

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

Das gesamte Verfahrensgebiet ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als „Fläche, unter denen der Bergbau umgeht“ gekennzeichnet.

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

Hochspannungsleitung

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine 110- / 220-kV-Hochspannungsfreileitung der RWE.

Folgende Anforderungen des Leitungsträgers sind zu beachten:

1. In den Schutzstreifen der Leitungen dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal:
 - 7,00 m zwischen den Masten 5 und 107 sowie zwischen den Masten 110 und 111
 - 5,00 m zwischen den Masten 106 und 107 sowie zwischen den Masten 109 und 110 erreichen.
2. Um die Maste 107, 108, 109 und 110 herum muss eine Fläche mit einem Radius von 25,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrtsschutz für die Masten erforderlich werden.
3. Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumbruch die Hochspannungsfreileitungen beschädigt werden. Insofern müssen in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

4. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitungen gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer / den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer / der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE Rheinland Westfalen Netz AG berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers / des Bauherrn durchführen zu lassen.
5. Die Leitungen und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitungen gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.
6. Für Betriebs- und Unterhaltungsarbeiten ist jederzeit die Zugänglichkeit zur und entlang der Leitungen mit einer Schneise von mindestens 4,00 m zu gewährleisten.
7. Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließender Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

VI. Hinweise

1. Städtebauliche Verträge

In städtebaulichen Verträgen zwischen der Stadt Essen und den Grundstückseigentümern sind Regelungen zu den im Landschaftspflegerischen Begleitplan beschriebenen Maßnahmen, zu den Erschließungsanlagen und zum Gestaltungskonzept Kokerei Zollverein enthalten.

2. Gutachten und sonstige relevanten Unterlagen

Folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde:

- Gefährdungsabschätzung für das Gelände der ehemaligen Kokerei Zollverein in Essen im Rahmen der Beendigung der Bergaufsicht, hier: Teilfläche A -Schwarzer Bereich-, DMT - Gesellschaft für Forschung und Prüfung mbH, Essen, 17.03.1999
- Gefährdungsabschätzung für das Gelände der ehemaligen Kokerei Zollverein in Essen im Rahmen der Beendigung der Bergaufsicht, hier: Teilfläche B -Weißer Bereich-, DMT - Gesellschaft für Forschung und Prüfung mbH, Essen, 12.04.2000
- Erfassung und Bewertung der Schadstoffsituation und des Gefährdungspotentials in Gebäuden und Betriebsanlagen im Bereich der Nebengewinnung der ehemaligen Kokerei Zollverein in Essen, im Hinblick auf die Beendigung der Bergaufsicht, DMT - Gesellschaft für Forschung und Prüfung mbH, Essen, 15.01.2003
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 12/08 "Arendahls Wiese / Großwesterkamp (Kokerei Zollverein)", Ingenieurbüro Helmert, Aachen, Januar 2009
- Lufthygienisches Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 12/08 "Arendahls Wiese / Großwesterkamp (Kokerei Zollverein)", simuPLAN, Dorsten, 29.01.2009
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 12/08 "Arendahls Wiese / Großwesterkamp (Kokerei Zollverein)" der Stadt Essen, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, 20.02.2009
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Hamann & Schulte, Gelsenkirchen, Juni 2009
- Expertise zur Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen im Bereich der Kokerei Zollverein, Stadt + Handel, Dortmund, März 2009
- Gestaltungskonzept Kokerei Zollverein, ASTOC, Köln, Mai 2009
- DB-Farbtonkarte

Die Gutachten sowie sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Anleitungen und Vorschriften (z.B. TA Lärm etc.) können beim Amt für Stadtplanung und Bauordnung bzw. beim Umweltamt 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. Einleitung von Grundwasser

Die Einleitung von Grundwasser (z.B. Drainagewasser, Grubenwasser) in die öffentliche Kanalisation ist gemäß § 7 Abs. 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Essen grundsätzlich nicht zulässig.

6. Altlastenverdachtsflächen

Der Bereich der "Schwarzen Seite" (Koksöfen, Sieberei, Beschickungsturm, Gleisflächen und weitere Einzelgebäude) ist bereits aus der Bergaufsicht entlassen. Im Zuge dieser Entlassung wurden die Flächen für eine Nutzung als Park-, Freizeit- und Gewerbefläche saniert bzw. gesichert.

7. Umgang mit anfallendem Bodenaushub

Die Entsorgung von gefährlichen Abfällen zur Verwertung bzw. Beseitigung gemäß der Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (AVV-Abfallverzeichnis-Verordnung) ist ordnungsgemäß durchzuführen und hat nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen (z.B. Fertigung von Entsorgungsnachweisen und Begleitscheinen, Führen eines Abfallregisters). Die erfolgte Verwertung bzw. Beseitigung ist der Unteren Abfallwirtschaftbehörde im Umweltamt der Stadt Essen durch Vorlage entsprechender Belege (z.B. Kopien von Übernahmescheinen, Begleitscheinen) unter Angabe des Aktenzeichens nachzuweisen.

Anfallender schadstofffreier Bodenaushub / Bauschutt ist zu verwerten. Die Ablagerung von unbelastetem Bodenaushub / Bauschutt auf Deponien ist untersagt.

8. 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 Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. 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 zu benachrichtigen. Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Die auf dem Baugelände vermuteten Bombenblindgänger-Einschlagstellen sind mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen.

Um die vorgenannte Überprüfungsmaßnahme mit dem Kampfmittelräumdienst durchführen zu können, ist die Teilfläche bis auf den gewachsenen Boden abzuschleifen. Es handelt sich hierbei um erforderliche Arbeiten vorbereitender Art die bauseits durchzuführen sind. Sofern keine anderen Gründe dagegen sprechen, sollten die Arbeiten zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Dieser ist rechtzeitig (mindestens 1 Woche vorher) dem Kampfmittelräumdienst mitzuteilen.

9. Grundwassermessstellen

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

10. Bauhöhen

Soweit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude, Gebäudeteile, sonstige baulichen Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen geplant und realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist in jedem Einzelfall eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West durchzuführen.

11. Bergaufsicht

Die Flächen der "Weißen Seite" (südlich der Koksöfen) stehen noch weitgehend unter Bergaufsicht.

Im Rahmen von Abbruch- und / oder Baugenehmigungsverfahren ist daher die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW zu beteiligen.