

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Bestimmung der zulässigen Nutzung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Das Sonstige Sondergebiet dient der Bereitstellung von Erschliessungs- und Stellplatzflächen für die Nutzungen im Bereich der Gesamtanlage Zollverein.

Zulässig sind:

- Stellplatzflächen mit deren Zufahrten
- Fuß- und Radwege
- Sonstige Erschliessungsflächen für die Museumsnutzung/Besucherzentrum der Zeche Zollverein
- Anlagen zur Niederschlagswasserrückhaltung

Darüber hinaus ist im Bereich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung einer Parkpalette mit einer Gesamthöhe von maximal 54 m über NN zulässig. (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.2 Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind in den festgesetzten Mischgebieten nur als Verkaufsstellen zulässig, wenn diese einen Anteil von max. 20 % der Betriebsfläche und insgesamt eine maximale Fläche von 150 m² nicht übersteigen und räumlich und funktional in Verbindung mit ansässigen Handwerks- und Produktionsbetrieben stehen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.3 Die in den festgesetzten Mischgebieten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.4 In den festgesetzten Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist zwischen der festgesetzten Fläche für Wald und der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Wohngebäuden und zu Wohnzwecken genutzten Gebäudeteilen unzulässig. (§ 1 Abs. 7 BauNVO)

2. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.1 Schutz vor Bodenbelastungen

Im Bereich der festgesetzten Mischgebiete MI 1 – MI 3 ist in den nicht versiegelten Bodenbereichen der Baugrundstücke und Erschließungsflächen das Vorhandensein von Bodenmaterial, dass die Prüfwerte der BBodSchV für Mischgebiete nachweislich nicht überschreitet, in einer Mächtigkeit von 35 cm (ggf. durch Bodenauftrag) sicher zu stellen. Hiervon ausgenommen sind die bestehenden Schotterflächen der ehemaligen Gleistrassen. Im Bereich von Haus- und Nutzgärten ist das Vorhandensein von Bodenmaterial, dass die Prüfwerte der BBodSchV für Mischgebiete nachweislich nicht überschreitet, in einer Mächtigkeit von 60 cm (ggf. durch Bodenauftrag) sicher zu stellen. Zusätzlich ist im Bereich der Haus- und Nutzgärten eine Grabesperre (Geotextil o.ä.) unterhalb dieser unbelasteten Bodenschicht einzubringen.

2.2 Ausschluss der Grundwassernutzung

Jegliche Nutzung oder Benutzung des Grundwassers ist nicht zulässig, sofern nicht im Einzelfall die Unbedenklichkeit einer Nutzung oder Benutzung nachgewiesen wird.

II. 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)
- Bodenuntersuchung für den Bereich Grabeländer/Gelsenkirchener Straße, Zukunftsstandort Zollverein, Teilfläche 4 (Geokom, Dinslaken, 19.09.2002)
- Gefährdungsabschätzung der ehemaligen Schachtanlage 1/2/8/12 Teilflächen Ib, IIa und IIb in Essen-Katernberg, (DMT, Essen, Juni 1996)
- Stellungnahme zu Ergänzende Aufschlussarbeiten im Rahmen der Gefährdungsabschätzung auf der ehemaligen Schachtanlage und Kokerei 1/2/8/12 in Essen, Teilfläche IIa (DMT, Essen, 20.04.1999)
- Gefährdungsabschätzung der ehemaligen Schachtanlage und Kokerei Zollverein 1/2/8/12 in Essen-Katernberg, Teilfläche IV, (DMT, Essen, 24.10.1997)
- Ergänzende Untersuchungen im Rahmen der Gefährdungsabschätzung auf der ehemaligen Schachtanlage und Kokerei Zollverein 1/2/8/12 in Essen im Rahmen der Beendigung der Bergaufsicht, Teilfläche IV (DMT, Essen, 26.03.1999)
- Ehemalige Schachtanlage Zollverein 1/2/8 in Essen, Teilfläche IV/Materiallagerplatz - Bericht zu den allgemeinen Baugrunduntersuchungen (BSR GmbH, Bochum, Januar 2002)
- Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Gelsenkirchener Straße/Arendahls Wiese (Planergruppe Oberhausen GmbH, Oberhausen, März 2003)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Gelsenkirchener Straße/Arendahls Wiese (Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, März 2003)

3. Umgang mit Bodendenkmälern

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchGNW 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. Hochspannungsfreileitung

Im Bereich des Plangebietes verlaufen Hochspannungsfreileitungen der RWE Net AG. Alle Maßnahmen innerhalb des in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommenen Schutzstreifens der gekennzeichneten Leitungstrassen sind mit dem Leitungsträger (RWE Net AG, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund) abzustimmen. Dazu gehören insbesondere Geländeneiveauveränderungen, Anpflanzungsmaßnahmen oder Straßenbeleuchtungsanlagen.

5. Leitungs- und Kabeltrassen

Im nördlichen Planbereich verlaufen bestehende und geplante Grubenwasserableitungen der Deutschen Steinkohle AG sowie ein Hauptabwasserkanal der Stadtwerke Essen AG. Alle Maßnahmen innerhalb eines Abstandes von jeweils 3,0 m zu beiden Seiten der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellten Leitungstrassen sind mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.

Das Plangebiet wird von einer Ferngasleitungstrasse der Ruhrgas AG gequert. Alle Maßnahmen innerhalb eines Abstandes von jeweils 4,0 m zu beiden Seiten der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichneten Leitungstrassen sind mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.

Im Bereich des ehemaligen Materiallagerplatzes (MI 1) 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.

6. Altlasten

Innerhalb der gem. § 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 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

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) 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.

8. Versickerung von Niederschlagswasser

Da die Beschaffenheit des Bodens eine Versickerung der Niederschlagswässer nicht zulässt, ist dieses in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

9. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Außerhalb des Plangebietes werden Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie Ersatzwaldaufforstungen durchgeführt.

10. Grundwassermessstellen/Bergrecht

Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich für den Gefährdungspfad Grundwasser noch unter Bergaufsicht. Daher sind die vorhandenen Grundwassermessstellen langfristig zu sichern und zu erhalten. Sollte es zu einer Überbauung oder Beschädigung bzw. Zerstörung einzelner Messstellen kommen, sind diese vom Verursacher in Abstimmung mit der Deutschen Steinkohle AG sowie dem Bergamt Gelsenkirchen neu zu erstellen. Die Nutzung und der Eingriff in das unter Bergaufsicht stehende Grundwasser bedürfen für die Dauer der Bergaufsicht einer Genehmigung durch das zuständige Bergamt.

11. Baudenkmal Zeche Zollverein

Das Plangebiet ist weitgehend Teilfläche des Baudenkmals Zeche und Kokerei Zollverein. Alle Arbeiten und Maßnahmen, die die Fläche des Baudenkmals berühren, sind mit den zuständigen Denkmalbehörden abzustimmen.

12. Baugrundverbesserung

Im Bereich des ehemaligen Materiallagerplatzes (Mischgebiete MI 1 – MI 3) 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.

13. Gasdrainage Schacht VIII

Im Bereich der Gasdrainage mit Schutzstreifen ist jeglicher Eingriff in den Boden (dazu gehören auch Bepflanzungen aller Art, Aufgrabungen, Einbau von Fundamenten, Hinweisschilder usw.) von der heutigen hergestellten Oberfläche des Parkplatzes nicht zulässig. Beleuchtungseinrichtungen, die nicht explosionsgeschützt sind, sind nur in einem Abstand von mind. 15 m zulässig. Darüber hinaus dürfen in einem Abstand von 15 m zur Protegohaube keine explosionsgefährlichen Einrichtungen errichtet und betrieben werden. Sämtliche Maßnahmen in einem Radius von 15m von der Protegohaube und im Bereich der Gasdrainage mit Schutzstreifen bedürfen der Genehmigung des jeweiligen Eigentümers und Betreibers der Gasdrainage.

14. Städtebauliche Verträge

Regelungen zur Realisierung und Kostentragung der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschriebenen Maßnahmen sind in städtebaulichen Verträgen zwischen der Stadt Essen und dem Grundstückseigentümern enthalten.