



**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

1. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der abgedruckten „Sortimentsliste Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen 2011“ nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

2. In dem mit gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanes sind Getränkemärkte mit einer Verkaufsfläche bis zur Grenze der Großflächigkeit (799 m²) ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

**II. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

**Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB)**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Das gesamte Verfahrensgebiet ist daher gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als „Fläche, unter der der Bergbau umgeht“ gekennzeichnet. Die gekennzeichneten Schachtschutzbereiche sind unter Gesichtspunkten der Standsicherheit und Ausgasung

- von Bebauung freizuhalten und
- müssen jederzeit mit schwerem Gerät (LKW, Baumaschinen) erreichbar sein.

Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Anpassungs- und Sicherheitsanfrage an die Rechtsnachfolgerin der früheren Betreiberin, aktuell die Krupp Hoesch Stahl GmbH, zu richten.

**III. Hinweise**

**1. Zulässigkeit von Vorhaben**

Dieser Bebauungsplan bestimmt gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nur soweit, wie er Festsetzungen enthält. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Auch die Zulässigkeit von Vorhaben nach Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus § 34 BauGB, soweit der Bebauungsplan nicht einzelne Nutzungsarten ausschließt.

**2. Altlastenverdachtsflächen**

Im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren ist möglichen Bodenbelastungen durch entsprechende Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zu begegnen.

**3. Umgang mit Bodendenkmälern**

Bei Erdarbeiten können bisher unbekannte Bodendenkmälern entdeckt werden. Diese sind unverändert zu erhalten und unverzüglich der Stadt Essen (Unter Denkmalsbehörde) anzuzeigen.

**4. Kampfmittel**

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Eine Überprüfung der Fläche auf Kampfmittel ist zu Beginn von Baumaßnahmen vorzunehmen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Feststellung des zu untersuchenden oder abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit einem Mitarbeiter des Kampfmittelbeseitigungsdienstes gebeten. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründung etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

**5. Relevante Unterlagen**

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften sowie der Masterplan Einzelhandel der Stadt Essen von 2011 können im Amt für Stadtplanung und Bauordnung, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501 an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden. Unterlagen zur Altlastensituation können im Umweltamt der Stadt Essen eingesehen werden.

Sortimentsliste Masterplan Einzelhandel Stadt Essen 2011

zentrenrelevante Sortimente	davon nahversorgungsrelevant	nicht zentrenrelevante Sortimente
Babyausstattung, Kinderwagen, -sitze	[Schritt]-Blumen	baumarktspezifisches Kernsortiment (6)
Bekleidung/ Lederwaren/ Schuhe	Drogerie, Kosmetik (4)	Beleuchtungskörper, Lampen
Bücher	Kosmetika und Parfümerieartikel	Bodenbeläge, Teppiche,
Foto/ Optik/ Akustik	Nahrungs- und Genussmittel (5)	Boxe und Zubehör
Geschenkartikel	Papier/ Schreibwaren/ Büroorganisation	Büromöbel und -maschinen
Glas, Porzellan, Keramik	Pharmazeutika, Reformwaren	Elektrogrüßgeräte
Haus-, Heimtextilien (1)	Tiere und Tierernährung, Zoartikel	Möbel / Matratzen
Haushaltswaren, Elektrogeräte	Zeitung/ Zeitschriften	motorisierte Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrer mit Hilfsmotor) und Zubehör (8)
Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen		gartenzenterspezifisches Kernsortiment (7)
Leder- und Kirschwaren		Fahrräder und Zubehör
Medien (2)		
Musikalien		
Nähmaschinen		
Sanitätswaren		
Spielwaren, Bastelartikel		
Sport- und Freizeitartikel (3)		
Uhren/ Schmuck		
Waffen, Jagdbedarf		

Erläuterungen:  
 (1) Haus- und Heimtextilien; Stoffe; Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle; Gardinen und Zubehör, Bettwaren  
 (2) Unterhaltungselektronik; Tonträger; Computer und Kommunikationselektronik  
 (3) einschließlich Sportgeräte, Campingartikel  
 (4) Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Wasch- und Putzmittel  
 (5) inkl. Getränke als Kisterware  
 (6) Bad-, Sanitärerichtungen und -zubehör; Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren; Fliesen; Installationsmaterial;  
 Heizungen; Öfen, Rolläden, Markisen; Werkzeugze, Farben, Lacke und Tapeten, Holz  
 (7) Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf); Gartenhäuser, -geräte; Pflanzen und -gefäße  
 (8) Zubehör wie Ersatzteile u.ä.m.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Sonstige Festsetzungen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

Umgrenzung Schachtschutzbereiche mit 10 m und 20 m Schutzstreifen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**Sonstige Signaturen**

Umgrenzung von altlastverdächtigen Flächen

Den Planunterlagen liegt die Amtliche Liegenschaftskarte mit der Darstellung nach dem ALKIS-Signaturenverzeichnis NRW auf der Basis der Dokumentation zur Mobilisierung der Geoinformationen des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfoDB) in der derzeit gültigen Fassung zugrunde.

Bestandsangaben vom März 2015

**Rechtsgrundlagen:**  
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Bauordnungsverordnung (BauAVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Plananlagenverordnung (PlanAV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Landeswasserschutzgesetz (LWSG) vom 20.06.1995 (GV NW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2842) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Landesaltlastengesetz (LAG) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 998) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 602) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1998 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung

**STADT ESSEN**

**Bebauungsplan**

**Krupp-Gürtel: Östlich Haedenkampstraße-Süd**

vom 10.01.2017

Ordnungs-Nr. **1/15**

Blatt

Stadtbezirk **I**

Stadtteil **Westviertel**

Maßstab **1:1000** im Lagebezugssystem ETRS89/UTM

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

Essen, den 18.12.2015  
 Der Oberbürgermeister  
 Essen, den 19.12.2016  
 Der Oberbürgermeister

Für die städtebauliche Planung: **Geschäftsbereich Planen** Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt. Essen, den 18.12.2015 Der Oberbürgermeister

**Bestätigung** Dieser Planentwurf gehört zum Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung (ASP) vom 06.04.16, nach welchem der Plan öffentlich ausgelegt werden soll. Es wird besätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) des auszulegenden Planentwurfes mit dem oben genannten ASP-Beschluss übereinstimmt. Der Auslegungsbefehl ist ordnungsgemäß zustande gekommen. Essen, den 04.03.2016 Der Oberbürgermeister

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 06.04.16 bis 06.05.16 öffentlich ausgelegt. Essen, den 04.05.2016 Der Oberbürgermeister

**Ausfertigung** Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 23.11.2016 den Bebauungsplan Nr. 1/15 - **einschließlich der blau eingetragenen Änderungen** gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Satzung mit dem oben genannten Ratsbeschluss übereinstimmt und dass nach § 2 Bekanntmachung erfolgt ist. Essen, den 19.12.2016 Der Oberbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung dieses Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs öffentlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 20.01.2017 veröffentlicht worden. Essen, den 20.01.2017 Der Oberbürgermeister

Geschäftsbereichsvorstand (GB) Amtsführer

Katasteramt

Amt für Geoinformation, Vermessung und Kataster Amtsführer

Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Essen, den 18.12.2015 Der Oberbürgermeister

Essen, den 19.12.2016 Der Oberbürgermeister

Essen, den 04.03.2016 Der Oberbürgermeister

Essen, den 20.01.2017 Der Oberbürgermeister

Geschäftsbereichsvorstand GB

Essen, den 18.12.2015 Der Oberbürgermeister

Essen, den 19.12.2016 Der Oberbürgermeister

Essen, den 04.03.2016 Der Oberbürgermeister

Essen, den 20.01.2017 Der Oberbürgermeister

Bearbeitet durch das Amt für Stadtplanung und Bauordnung Essen, Abteilung 61-3