



**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**  
**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der abgedruckten „Sortimentsliste Masterplan Einzelhandel Stadt Essen 2011“ nicht zulässig.

**II. 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. Umgang mit Bodendenkmälern**  
 Bei Erdarbeiten können bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Diese sind unverändert zu erhalten und unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.

**3. Altlastenverdachtsflächen**  
 Die mit sonstiger Signatur „Umgrenzung von Altlastenverdächtigen Flächen“ umgrenzten Bereiche werden im Kataster über Altlastenverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen unter der Kataster-Nr. 103.06 „Ehemalige Maschinenbau KG W. Scheller“, 103.07 „Ehemalige Farben- und chemische Fabrik Gebr. Zumbirk“, 103.14 „Chemische Produkte und Treibergewinnung Heinrich Ruppel“, 103.17 „Anschlussbahn zur Zeche Ludwig südlich Müller-Breslau-Str.“, 103.31 „Ehemalige Kohlenkürwerke“, 103.35 „Ehemalige Maschinenfabrik Strunk“, 103.129 „Ehemaliges Präzisionswerk Fa. Rudolf Wenz“, 103.09 „Tankstelle“, 103.10 „Tankstelle“, 103.19 „Tankstelle“, 103.17 „Ehemalige Glasbläse Max-Kühn-Str./Sabinstraße“, 133.19 „Ehemalige Großwäscherei/Chemische Reinigung Voigt“, 133.19 „Aciditas“ Fabrik chemischer Erzeugnisse“, 133.29 „Ehemalige Metallverarbeitung Röseler Draht AG“, 133.30 „Ehemalige Kfz-Werkstatt mit Tankstelle“, 133.15 „Ehemalige Betriebskantine Großwäscherei/Chemische Reinigung Fa. Voigt“, 133.19 „Ehemalige Betriebskantine Fa. Krüppel“, 133.19 „Ehemalige Betriebskantine Fa. Krüppel“, 133.20 „Betriebskantine Fa. Aciditas“, 1306 „Ehemalige Schrauben- u. Eisenwarenfabrik Georg Hesse mit Tankstelle“ und unter der Kataster-Nr. 1.987 „Ehemalige TOTAL-Tankstelle“ sowie 103.45 „ehemalige Beton- und Asphaltwerke“ geführt. Im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren ist wegen möglicher Bodenbelastungen mit entsprechenden Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch-auftrag) zu rechnen.

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

**5. Kampfmittel**  
 Die Luftbildauswertung ergab Anhaltspunkte, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt eine Überprüfung der konkreten Verdachte sowie des Flangebietes. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlrundungen etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdeklaration. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für Baugrundergriffe des KBD zu entnehmen.

**6. Hochspannungskabel**  
 Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des 110-kV-Kabels sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage des 110-kV-Kabels anzufordern. Die Anfrage ist wahlweise per E-Mail an stadtplanung@st.essen.de oder per Post an die Westnetz GmbH, DRW-S-L-TM, Fortstr. 15-21, 44159 Dortmund, zu richten.

**7. Bahntrasse**  
 Bei Bauvorhaben auf Grundstücken, die an die Bahntrasse angrenzen, ist die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzzentrum Baurecht zu beteiligen.

Sortimentsliste Masterplan Einzelhandel Stadt Essen 2011

| zentrenrelevante Sortimente            | davon nahversorgungsrelevant           | nicht zentrenrelevante Sortimente                                                  |
|----------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Bücherausstattung, Kinderwagen, -sitze | Schnitt-Blumen                         | baumarkt spezifisches Kernsortiment (6)                                            |
| Bekleidung (Lederwaren) Schuhe         | Drogerie, Kosmetik (4)                 | Beklebungskörper, Lampen                                                           |
| Bücher                                 | Kosmetika und Parfümerieartikel        | Bodenbeläge, Teppiche,                                                             |
| Foto/ Optik/ Akustik                   | Nahrung- und Genussmittel (5)          | Boote und Zubehör                                                                  |
| Geschenkartikel                        | Papier/ Schreibwaren/ Büroorganisation | Büromöbel und -maschinen                                                           |
| Glas, Porzellan, Keramik               | Pharmazeutika, Reformwaren             | Elektrogrüßgeräte                                                                  |
| Haus-, Heimtextilien (1)               | Tiere und Tierhaltung, Zoartikel       | Möbel / Matratzen                                                                  |
| Haushaltswaren, Elektrokleingeräte     | Zeichnungen/ Zeitschriften             | motorisierte Fahrzeuge aller Art (ohne Fahradräder mit Hilfsmotor) und Zubehör (8) |
| Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen        |                                        | gartenrechtsspezifisches Kernsortiment (7)                                         |
| Leder- und Kleiderwaren                |                                        | Fahrräder und Zubehör                                                              |
| Medien (2)                             |                                        |                                                                                    |
| Musikalien                             |                                        |                                                                                    |
| Nähmaschinen                           |                                        |                                                                                    |
| Sanitärwaren                           |                                        |                                                                                    |
| Spielwaren, Bastelartikel              |                                        |                                                                                    |
| Sport- und Freizeitartikel (3)         |                                        |                                                                                    |
| Uhren/ Schmuck                         |                                        |                                                                                    |
| Waffen, Jagdbedarf                     |                                        |                                                                                    |

**Erklärungen:**  
 (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 Kostenvare  
 (6) Bad-, Sanitärerzeugnisse und -zubehör; Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren; Fliesen; Installationsmaterial;  
 Heizungen, Öfen, Rolläden, Markisen; Werkzeuge, 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)

**Sonstige Signaturen**  
 Umgrenzung von altlastverdächtigen Flächen  
 Vorhandene Leitungssache  
 110-kV-Hochspannungskabel mit 2 x 2,5 m Schutzstreifen sowie Kabelschutzhöhre- und Lichtwellenleiter-Kabel-Anlage mit 2 x 1 m Schutzstreifen  
 sowie Nachrichtenkabel (außer Betrieb) mit 2 x 0,5 m Schutzstreifen  
 Mischwasserkanal mit Schutzstreifen

**Ausfertigung**  
 Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 24.06.2020 den Bebauungsplan Nr. 19/16 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
 Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Satzung mit dem oben genannten Ratsbeschluss übereinstimmt und dass gemäß § 2 Bekanntmachungverfahren worden ist.  
 Essen, den 27. 03.2020  
 Der Oberbürgermeister

**Bekanntmachung**  
 Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung dieses Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 7 des Gesetzesbuches ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen unter der Nr. 19/16 veröffentlicht worden.  
 Essen, den 16.09.2020  
 Der Oberbürgermeister  
 LA Zambjannus

Den Planunterlagen liegt die Amtliche Liegenschaftskarte mit der Darstellung nach dem ALKIS-Signaturkatalog NRW auf der Basis der Dokumentation zur Modellierung der Geodaten des amtlichen Vermessungswesens (GeoInfoDoc) in der derzeit gültigen Fassung zugrunde.

Bestandsangaben vom November 2019

**Rechtsgrundlagen:**  
 - Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 98) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Landesbauordnung 2018 (LBO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Landesbauordnung (LBO) vom 25.06.1995 (GV NW S. 628) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Bundesbauordnung (BBO) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Landesbauordnung (LBO) vom 15.11.2016 (GV NRW S. 924) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Bundes-Bodenrechtsgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 504) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Bundes-Bodenrechtsgesetz (BBodSchG) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung  
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2015 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung

**STADT ESSEN**  
**Bebauungsplan**  
 Eleonorastraße/ Sabinstraße

Ordnungs-Nr. **19/16**  
 Blatt **1**  
 vom **12.08.2020**

Stadtbezirk **II**  
 Stadtteil **Bergerhausen, Rüttenscheid**  
 Maßstab **1:1000 im Lagezugssystem ETRS89/UTM**

**Beschneigung**  
 Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschneigt. Der Bebauungsplan besteht aus einem Blatt.  
 Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

Essen, den 23.06. 2020  
 Der Oberbürgermeister  
 LA Zambjannus  
 Abteilungsleiter