



zentrenrelevante Sortimente	davon nahversorgungsrelevante Sortimente	Beispiele für nicht zentrenrelevante Sortimente
Angler-, Jagdartikel und Waffen <sup>1</sup> Babyausstattung, Kinderwagen Bekleidung, Wäsche Bücher Campingartikel <sup>2</sup> Elektrokleingeräte Elektronik und Multimedia <sup>3</sup> Erolkartikel <sup>4</sup> Glaswaren, Porzellan, Keramik/ Haushaltswaren <sup>5</sup> Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Metwaren / Wolle Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe Hobbyartikel <sup>6</sup> Ledervern / Taschen / Koffer / Reiseutensilien medizinische und orthopädische Artikel <sup>7</sup> Musikinstrumente und Zubehör Papier, Büroartikel, Schreibwaren pharmazeutische Artikel <sup>8</sup> Schuhe Spielwaren Sportartikel <sup>9</sup> Sportbekleidung und Sportschuhe Uhren / Schmuck Wohndekorationsartikel <sup>10</sup> Zeitschriften / Zeitschriften	Nahrungsmittel und Genussmittel (inkl. Back- und Konditoreiwaren, Fleischwaren) Gesundheits- und Körperpflegeartikel Getränke Schreibwaren Schreibwaren	Bauelemente / Baustoffe <sup>11</sup> bauwirtschaftliches Sortiment <sup>12</sup> Bettenwaren <sup>13</sup> Elektrogeräte Fahrer- und technisches Zubehör <sup>14</sup> Gartenartikel und -geräte <sup>15</sup> Kfz-, Caravan <sup>16</sup> und Motorzubehör Kfz- und Motorhandel <sup>17</sup> Lampen / Leuchten / Leuchtmittel Matratzen <sup>18</sup> Möbel <sup>19</sup> Pflanzen / Samen inkl. Topfpflanzen (indoor) Reisportartikel <sup>20</sup> Sportgroßgeräte <sup>21</sup> Teppiche zoologische Artikel, lebende Tiere (inkl. Heimtierfutter und Hygieneartikel für Heim- und Kleintiere)

**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.

2. Ausnahme ist Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten zulässig, wenn

- die Verkaufsfäche in räumlichem Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb steht,
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfäche dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet ist (<40%) und
- die Verkaufsfäche eine Obergrenze von 800 qm nicht überschreitet.

**II. Hinweise**

**1. Zulässigkeit von Bauvorhaben**

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 unbekannte Bodenfunde/denkmalier 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 dem Kataster-Nr. 25/3.04 „Sussstofffabrik Krupp, Radiumfabrikwerk u. Lokomotivfabrik“, 25/3.39 „Anschlussbahn zur Zeche Anna“, 25/3.39 „Bauschlager und Reparaturwerkstatt“, 25/5.14 „Tankstelle Hövelstraße“ und unter der Ordnungs-Nr. 1.0919 „Fabrik für Holzverwertung (Planoxylwerk)“ geführt. Des Weiteren befindet sich im Plangebiet die kontaminationsverdächtige Fläche mit der KV-Nummer 13066 (Schreiner).

In nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren ist mit Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

**4. Grundwasseremissionsstellen**

Im Plangebiet befinden sich zwei Grundwasseremissionsstellen. Diese wurden zur Überwachung des Grundwassers eingerichtet. Da die Grundwasseremissionsstellen auch weiterhin benötigt werden, sind diese zu erhalten. Bei Vorhaben, welche das Grundwasser betreffen, ist zu empfehlen, vorab Kontakt mit der Abteilung 4 des Umweltamtes der Stadt Essen aufzunehmen.

**5. Relevante Unterlagen**

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstigen Vorschriften sowie der Masterplan Einzelhandel von 2011 können im Amt für Stadtplanung und Baubehörde, Deutsches Haus, 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.

**6. Kampfmittel**

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

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Sonstige Festsetzungen	Sonstige Signaturen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	① Kanalisation mit 2 x 4 m Schutzstreifen (bPD zugunsten der EEG)
Grundwasseremissionsstellen	② Wasserleitung mit 2 x 3 m Schutzstreifen (bPD zugunsten der SWE AG)
Umgrenzung von altlastverdächtigen Flächen	

**STADT ESSEN**  
**Bebauungsplan**  
**Hövelstraße 151-220 - Neu**

Ordnungs-Nr. **12/20**  
Blatt **1**

Bestandsangaben vom April 2021

Alle Höhenangaben in diesem Plan beziehen sich auf das Höhenbezugssystem DHHN2016 (Höhenstatus 170) in NHN

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034) in der bis zum 08.07.2023 geltenden Fassung
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 11.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- in der bis zum 08.07.2023 geltenden Fassung
- Flächennutzungsverordnung (FlächNVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- in der derzeit gültigen Fassung
- Landesgesetz (LWG) vom 25.05.1995 (GV NW S. 926)
- in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesratsgesetz (BRatSG) vom 20.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesratsgesetz (LandrSG) vom 15.11.2016 (GV NRW S. 694)
- in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 17.03.1989 (BGBl. I S. 522)
- in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 17.03.1989 (BGBl. I S. 522) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274) in der derzeit gültigen Fassung

Stadtbezirk **V**  
Stadtteil **Altenessen-Süd**  
Maßstab **1:1000** in Lagebezugssystem ETRS89/UTM

**Beschneigung**

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschneigt. Der Bebauungsplan besteht aus 1 Blatt. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt.

Essen, den 08.01.2024  
Der Oberbürgermeister  
V.i.A.   
Abteilungsleiter

**Ausfertigung**

Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 25.10.2023 den Bebauungsplan Nr. 12/20 gemäß § 10 BauGB als Satzungsbeschluss beschlossen. Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Satzung mit dem oben genannten Ratsbeschluss übereinstimmt und dass gemäß § 2 Bekanntm. O. Verfahren worden ist.

Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Essen, den 08.01.2024  
Der Oberbürgermeister

**Bekanntmachung**

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung dieses Bebauungsplans und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuchs öffentlich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 12.01.24 veröffentlicht worden.

Essen, den 24.01.2024  
Der Oberbürgermeister  
V.i.A.

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.