


## 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 m<sup>2</sup>) 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 unterlegen. 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 Erdbauarbeiten können bisher unbekannte Bodenfunde/ -denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverändert zu erhalten und unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) 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 Geländenniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Feststellung des zu untersuchenden oder abzuschleppenden 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, Deutschlandhaus, 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.