

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 nach § 9 Abs. 2a BauGB 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, mithin auch die Zulässigkeit nach Art der baulichen Nutzung, soweit der Bebauungsplan nicht einzelne Nutzungsarten ausschließt.

2. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Altlastenverdachtsfläche mit der Kataster Nr. 32/1.04 „ehemalige Zeche Adler“ und die mit der vorläufigen Ordnungs-Nr. 1.883. Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

3. Bergbau

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Flächen, die bergbaulich genutzt wurden. Auf dem Flurstück 268 existiert ein Tiefbauschacht der ehemaligen Zeche Adler. Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. Standsicherheitsnachweis) zu rechnen.

4. Grundwassermessstelle

Die im Plan befindliche Grundwassermessstelle ist grundsätzlich zu erhalten. Abweichungen sind mit dem Umweltamt abzustimmen.