

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig.

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, mithin auch die Zulässigkeit von Vorhaben nach Art der baulichen Nutzung, soweit der Bebauungsplan nicht einzelne Nutzungsarten ausschließt.

Im Rahmen nachgeschalteter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch-, auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen, da sich das gesamte Verfahrensgebiet innerhalb der Altlastenverdachtsfläche mit der Kataster Nr. 35/1.02 "Zeche Bonifacius Schachanlage 1 / 2" befindet.

Weiter sind auch die Überprüfung auf Kampfmittel, die Einwirkungsrelevanz des umgegangenen Bergbaus, der Immissionsschutz, insbesondere Schallimmissionen und der Umgang mit evtl. Bodendenkmälern zu beachten.

2. Gefährdungsbereich

Aus Gründen der Standsicherheit und aus Gründen einer möglichen Ausgasung wurden Schachtschutzbereiche mit einem Radius von $r = 25,00$ m festgelegt. Innerhalb der Schachtschutzbereiche sollte auf die Durchleitung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie das Errichten von neuen Gebäuden bzw. die Umnutzung von vorhandenen Gebäuden verzichtet werden. Andernfalls ist eine Stellungnahme eines Sachverständigen einzuholen.

Unabhängig davon ist es unbedingt erforderlich, vor einer Bebauung/Nutzung des Schachtschutzbereiches den Bergwerkeigentümer, hier die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne, zu informieren.

3. Bergbau

Es werden folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkungsrelevanz des umgegangenen Bergbaus gegeben:

- Beim Abbau von Steinkohle der in tiefen Bereichen geführt wurde, sind nach allgemeiner Lehrmeinung die Bodenbewegungen spätestens fünf Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Daher ist mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten nicht mehr zu rechnen.
- Die im oberflächennahen Bereich unter dem Planungsgebiet vorhandenen Hohlräume oder Verbruchszonen können auch heute noch ein Absenken der Tagesoberfläche über dem Planungsgebiet verursachen.
- Wenn die vorhandene Verfüllsäule nachsackt, abgeht oder die Tagesöffnung einstürzt, muss in der näheren Umgebung der bergbaubedingten Tagesöffnung mit einem Einbrechen und/oder einem Absenken der Tagesoberfläche gerechnet werden.

4. Achtungsabstand

Der Planbereich befindet sich innerhalb des Achtungsabstandes der Firma Reininghaus-Chemie GmbH & Co.KG, Joachimstraße 122-124 in 45309 Essen.

5. Altlastenverdächtige Flächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen die folgende Fläche erfasst:

- Kataster Nr. 35 / 1.02 - ehem. Zeche Bonifacius, Schachanlage 1 / 2

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

6. Kampfmittel

Das Planungsgebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Bei Baumaßnahmen mit erheblichen Erdeingriff (> 0,80 m) oder erheblichen mechanischen Einwirkungen in den Boden (Bohrungen > 120 mm, Spundungen, dynamische Verdichtungen, etc.) ist beim Ordnungsamt der Stadt Essen, Abt. 32-2, mindestens vier Wochen vor Baubeginn ein Antrag auf Kampfmittelüberprüfung für die betroffene Parzelle zu stellen.