

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 der Stadt Essen 2011“ nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

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, mithin auch die Zulässigkeit von Vorhaben nach Art der baulichen Nutzung, soweit der Bebauungsplan nicht einzelne Nutzungsarten ausschließt. Weiterhin sind auch die Überprüfung auf Kampfmittel, die Einwirkungsrelevanz des umgegangenen Bergbaus, der Immissionsschutz, insbesondere Schallimmissionen und der Umgang mit evtl. Bodendenkmälern zu beachten.

2. Höchstspannungsfreileitung

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden.

Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

3. Altlastenverdachtsflächen

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch sonstige Signatur gekennzeichnete Fläche ist im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen unter der Ordnungs-Nr. 1.1026 erfasst.

Im Rahmen nachgestellter Genehmigungsverfahren ist mit Auflagen bzw. Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung zu Erdarbeiten, Bodenaustausch/-auftrag) zur Altlastenproblematik zu rechnen.

4. Kampfmittel

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

5. Bergbau

Die Planfläche liegt teilweise über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Wolfsbank 1“ und „ver. Rosenblumendelle“ sowie über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens sind die betroffenen Eigentümerinnen der Bergwerksfelder zu beteiligen.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Wolfsbank 1“ ist die Krupp Hoesch Stahl GmbH, Thyssen-Krupp Allee 1 in 45143 Essen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „ver. Rosenblumendelle“ ist die E.ON SE, Landmanagement & Mining, Brüsseler Platz 1 in 45131 Essen. Das über Eisenerz verliehene Bergwerksfeld „Neu Essen“ ist im Eigentum der MAN SE in München, vertreten durch MAN Grundstücksgesellschaft mbH, Steinbrinkstraße 170 in 46145 Oberhausen.

6. 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 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.

7. Bauhöhen

Soweit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen geplant werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 30 m über Grund übersteigen, ist in jedem Einzelfall eine Abstimmung mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr durchzuführen.

8. Fernleitungen Wasserstoff und Ethylen

Bei geplanten Baumaßnahmen innerhalb des 10 Meter breiten, rechtlich gesicherten Schutzstreifen der Fernleitungen für Wasserstoff sowie Ethylen muss die Evonik Technology & Infrastructure GmbH in 45764 Marl beteiligt werden.