

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

### Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Sortimentsliste Masterplan Einzelhandel Stadt Essen 2011 unzulässig.

## II. Hinweise

### 1. Altlastenverdachtsfläche

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

### 2. Grundwassermessstellen

Im Plangebiet befinden sich zwei Grundwassermessstellen. Diese wurden zur Überwachung des Grundwassers eingerichtet. Da die Grundwassermessstellen auch weiter 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.

### 3. 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.

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

### 4. Bergbau

Der Bebauungsplanbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Freie Hercules“ und über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Neu Essen“. Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens sind die betroffenen Eigentümerinnen der Bergwerksfelder zu beteiligen.

### 5. Kampfmittel

Im beantragten Bereich liegen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen vor. Im Baugenehmigungsverfahren wird daher eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festsetzung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise sollte im Baugenehmigungsverfahren ein Ortstermin mit der Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 53.1 Immissionsschutz/Koordination vereinbart werden.

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

### 6. Umgang mit Bodenfunden

Es besteht eine Anzeigepflicht bei unvorhergesehenen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz.

### 7. Höhe der baulichen Anlagen

Bei baulichen Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - die eine Höhe von 30 m überschreiten, müssen vor Erteilung einer Baugenehmigung dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr die Planungsunterlagen zur Prüfung zugeleitet werden.