

Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 1 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden die Gewerbebetriebe wie folgt gegliedert:

Nicht zugelassen sind die Betriebe/Anlagen in

GE der Abstandsklasse I - VIII

GE1 der Abstandsklasse I - VII

GE2 der Abstandsklasse I - VI

der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales in der Fassung vom 09.07.82 (MBI. NW 1982, S.1376/SMBI. NW 280) sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

In GE 1A sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sowie ausnahmsweise gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter.

Die auf diesem Plan abgedruckte Abstandsliste ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Als Ausnahme von den Nutzungseinschränkungen der Nr. 1 sind Anlagearten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste im Einzelfall ausnahmsweise zulässig, wenn die Einhaltung der für die Umgebung zulässigen Immissionswerte nachgewiesen wird.

4. Mischgebiete

MI1 - Festsetzung nach § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO. Zulässig sind aus § 6 Abs. 2 BauNVO die Nrn. 1, 2 und 3.

Ausgeschlossen werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO aus § 6 Abs. 2 die Nrn. 4, 5, 6 und 7.

MI 2 - Festsetzung nach § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO. Zulässig sind aus § 6 Abs. 2 BauNVO die Nrn. 1, 2, 3, 4 und 7.

Ausgeschlossen werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO aus § 6 Abs. 2 die Nrn. 5 und 6.

5. In dem WA-Gebiet westlich der Altenessener Straße (Neubauung Altenessener Str. Hs.-Nrn. 575-585) und in den Mischgebieten an der Altenessener Str. Hs.-Nrn. 582-600 sowie auf der südlichen Seite der Heßlerstraße Hs.-Nrn. 4 bis 44 sind an den der Straßen bzw. dem Emscherschnellweg (A 42) zugewandten Gebäudefronten bei genehmigungs- und anzeigepflichtigen Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten aufgrund der Immissionen aus Verkehrslärm gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume bauliche und sonstige Maßnahmen zur Lärminderung zu treffen.

Die Pegelminderung muß mindestens in den v. g. Bereichen

- östlich der Altenessener Str. 14 dB(A) ,

- westlich der Altenessener Str. 16 dB(A) und

- südlich der Heßlerstr. 10,8 dB(A) betragen.

Anmerkung

Es sind z. B. Fenster ab Schallschutzklasse 1 nach VDI 2719 zu verwenden, sofern nicht durch Grundrißanordnung und Fassaden - sowie Baukörpergestaltung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird.

6. Zu den Bergbauschächten Fritz 1-4 sind Zufahrten für Kontroll- und Nachverfüllungsarbeiten mittels Lastkraftwagen auf Dauer sicherzustellen.



7. Für den mit dem Planzeichen festgesetzten Bereich sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG gliedernde Baumpflanzungen in gleichmäßigem Raster vorgeschrieben (Mindestzahl: je 36m² des festgesetzten Bereiches ein Baum).

8. In dem MI2-Gebiet südlich der Heßlerstraße, östlich der Besitzungen Heßlerstraße Hs.Nrn. 42-44, (Gemarkung Altenessen-Nord, Flur 7, Flurstücke 68 und 442) wird eine Unterkellerung der Baumaßnahmen ausgeschlossen.

9. Im Gewerbegebiet (Teilgebiete GE, GE 1, GE 1a und GE 2), im Mischgebiet (Teilgebiete MI, MI 1 und MI 2) und im Allgemeinen Wohngebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß

der abgedruckten „Sortimentsliste Masterplan Einzelhandel Stadt Essen 2011“ nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 9 BauNVO).

10. Im Mischgebiet (Teilgebiet MI 2) sind für folgende vorhandene genehmigte Einzelhandelsbetriebe
 - a)
 - [1] Lebensmitteldiscounter „Netto“, Gemarkung Altenessen, Flur 2, Flurstück 50 und 300
 - [2] Lebensmitteldiscounter „Penny“, Gemarkung Altenessen, Flur 2, Flurstück 304
 - [3] Getränkemarkt „Trink und Spare“, Gemarkung Altenessen, Flur 2, Flurstück 304
 - [4] Tierfuttermarkt „Fressnapf“, Gemarkung Altenessen, Flur 2, Flurstück 359bauliche Änderungen, Erneuerungen und Erweiterungen bis zur Grenze der Kleinflächigkeit (800 m² Verkaufsfläche)
 - b)
 - [5] Bekleidungsmarkt „KiK“, Gemarkung Altenessen, Flur 2, Flurstück 303bauliche Änderungen, Erneuerungen und Erweiterungen um max. 10 % zulässig.
Die bestandsgeschützte Verkaufsfläche bezieht sich auf den Zeitpunkt des Auslegungsbeschlusses (16.06.2016).
 - c)
Nutzungsänderungen in Einzelhandel mit anderen zentrenrelevanten Sortimenten sind unzulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).
11. Im gesamten Plangebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO).
12. Im Gewerbegebiet (Teilgebiet GE 1) sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO). Ausgenommen hiervon ist die nördlich der Heßlerstraße Hs.-Nr. 39-43 liegende vorhandene Tennishalle.
13. Im Gewerbegebiet (Teilgebiet GE 1) sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zweckenicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Kennzeichnungen

1. Bei der Errichtung von Wohnungen und sonstigen Aufenthaltsräumen entlang der östlichen Seite der Altenessener Str. Hs.-Nrn. 602-650 und nördlich der Heßlerstr. Hs.-Nrn. 1-53 sind gem. § 9 Abs. 5 BBauG besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich.
2. Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um. Vor Beginn der Einzelplanung ist mit dem Bergbau Verbindung aufzunehmen.

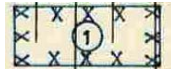
Hinweise

1. Bei Baumaßnahmen im Schachtschutzbereich ist folgendes zu beachten:
 - Das Bauwerk darf nur in festem Gestein gegründet werden.
 - Die Gründung eines Bauwerkes darf keine zusätzlichen Belastungen des Schachtausbaues hervorrufen.
 - Der Schacht muß für die Beobachtungsausgasungssicherung und Nachverfüllung mittels Lastkraftwagen zugänglich bleiben.
 - Die Stellungnahme der Prüfstelle für Grubenbewetterung der WBK hinsichtlich evtl. Entgasungseinrichtungen ist einzuholen.
 - Straßentrassen sind im Niveau der heutigen Geländeoberfläche zu führen.
2. Aufgrund von Bodenuntersuchungen handelt es sich bei der oberen Bodenart auf dem Gelände der ehemaligen Zeche "Fritz" um eine Anschüttung unterschiedlicher Nutzung und heterogener Zusammensetzung wie z. B. Bauschutt, Ziegelreste, Beton u. ä. in den früher bebauten Bereichen und überwiegend Bergematerial oder Asche außerhalb der ehemals bebauten Bereiche.
Es wird empfohlen, hinsichtlich der Gründung auf die jeweilige Baumaßnahme abgestimmte Baugrunduntersuchungen durchzuführen.

Weiterhin wird empfohlen, bei Gründungsmaßnahmen, die tiefer geführt werden als 2,0 m unter Geländeoberfläche, eine Überprüfung des Grundwasserstandes vorzunehmen.

3. Baumschutz

Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Essen (Baumschutzsatzung) vom 06.07.2001 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 28, S. 227), geändert durch die Satzung vom 06.10.2005 (Amtsblatt der Stadt Essen, Nr. 41, S. 318).



4. Die durch Signatur gekennzeichneten Flächen des ehemaligen Zechenareals sind mit umweltgefährdenden Stoffen belastet.

Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen – einschließlich sämtlicher Tiefbauarbeiten – sind folgende Anforderungen zu beachten:

- a) Im Rahmen baurechtlicher Verfahren können im Einzelfall ergänzende Bodenuntersuchungen zur Bestimmung des Gefährdungspotentials sowie zur schadlosen Entsorgung bzw. Verwertung anfallenden Aushubmaterials erforderlich werden.
- b) Anfallendes Aushubmaterial darf nur mit Zustimmung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde entsorgt oder wieder eingebaut werden.
Baumaßnahmen sind nach Möglichkeit so zu planen und auszuführen, dass Aushubmaterial nicht anfällt bzw. nach Möglichkeit auf dem gleichen Grundstück wieder eingebaut werden kann.
- c) Zur Vermeidung des Direktkontaktes von Menschen mit belastetem Boden ist bei Flächen, die von der Bebauung freigehalten werden (z.B. Pflanzflächen) eine Abdeckung mit unbelastetem bindigen Bodenmaterial (mindestens 0,5 m Stärke) oder alternativ ein Bodenaustausch in gleicher Mächtigkeit vorzunehmen.



5. Das durch Signatur gekennzeichnete Grundstück Altenessener Straße Nr. 626 ist durch eine stillgelegte Tankstelle belastet.

Vor Planung und Durchführung von Baumaßnahmen – einschließlich von Abbrucharbeiten – ist eine Gefährdungsabschätzung (Bodenuntersuchung) in Bezug auf die Festsetzungen durchzuführen.

Die Ergebnisse sind von der zuständigen Behörde zu bewerten und ggf. erforderliche Sanierungsmaßnahmen im Zuge der Neunutzung vorzunehmen.

6. 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.

7. Kampfmittel

Bei Baumaßnahmen ist für die betroffenen Flächen eine Überprüfung auf Kampfmittel zu beantragen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Die Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und die weitere Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) abzustimmen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das weitere Vorgehen ist dem Merkblatt für Baugrundeingriffe zu entnehmen.

8. Höhe baulicher Anlagen

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

9. Bodenbelastungen

Der mit sonstiger Signatur „Umgrenzung von altlastenverdächtigen Flächen“ umgrenzte Bereich wird im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen unter „Kontaminationsverdächtige Fläche 15171 (Ankerwicklei)“ geführt.

Sämtliche Erdarbeiten dürfen nur unter fachlicher Begleitung eines anerkannten und unabhängigen Sachverständigen für Bodenschutz und Altlasten durchgeführt werden.

Beim Auffinden von Bodenverunreinigungen (z.B. Bodenverfärbungen, Geruchsbelastung) ist das Umweltamt der Stadt Essen unverzüglich zu unterrichten. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Bodensanierung/-sicherung sind mit dem Umweltamt abzustimmen.