

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 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. Auch die Zulässigkeit von Vorhaben nach Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus § 34 BauGB, soweit der Bebauungsplan nicht einzelne Nutzungsarten ausschließt.

2. Umgang mit Bodendenkmälern

Bei Erdbauarbeiten können bisher unbekannte Bodenfunde/-denkmäler entdeckt werden. Diese sind unverändert zu erhalten und unverzüglich der Stadt Essen (Untere Denkmalbehörde) anzuzeigen.

3. Altlastenverdachtsflächen

Die mit sonstiger Signatur „Umgrenzung von altlastenverdächtigen Flächen“ umgrenzten Bereiche werden im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten der Stadt Essen unter der Kataster-Nr. 10/3.06 „Ehemalige Maschinenbau KG W. Scheller“, 10/3.07 „Ehemalige Farben- und chemische Fabrik Gebr. Zumbrink“, 10/3.14 „Chemische Produkte und Teererzeugnisse Heinrich Ruppel“, 10/3.17 „Anschlussbahn zur Zeche Ludwig südl. Müller-Breslau-Str.“, 10/3.31 „Ehemalige Kohlsäurewerke“, 10/3.35 „Ehemalige Maschinenfabrik Strunk“, 10/3.129 „Ehemaliges Präzisionswerk Fa. Rudolf Wenz“, 10/5.09 „Tankstelle“, 10/5.10 „Tankstelle“, 10/5.19 „Tankstelle“, 10/5.20 „Tankstelle“, 13/3.17 „Ehemalige Gleisbögen Max-Keith-Str./östl. Schürmannstr.“, 13/3.18 „Ehemalige Großwäscherei/Chemische Reinigung Voigt“, 13/3.19 „ „Aciditas“ Fabrik chemischer Erzeugnisse“, 13/3.29 „Ehemalige Metallverarbeitung Rösler Draht AG“, 13/3.30 „Ehemalige Kfz-Werkstatt mit Tankstelle“, 13/5.17 „Ehemalige Betriebstankstelle Großwäscherei/Chemische Reinigung Fa. Voigt“, 13/5.18 „Ehemalige Betriebstankstelle Fa. Knüppel“, 13/5.19 „Ehemalige Betriebstankstelle Fa. Knüppel“, 13/5.20 „Betriebstankstelle Fa. Aciditas“, 1.906 „Ehemalige Schrauben- u. Eisenwarenfabrik Georg Hesse mit Tankstellen“ und unter der Kataster-Nr. 1.987 „Ehemalige TOTAL-Tankstelle“ sowie 10/3.45 „ehemalige Beton- und Asphaltwerke“ geführt. Im Rahmen künftiger Abbruch- und/oder Baugenehmigungsverfahren ist wegen möglicher Bodenbelastungen mit entsprechenden Auflagen und Nebenbestimmungen (z.B. gutachterliche Begleitung, Bodenaustausch/-auftrag) zu rechnen.

4. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstigen 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.

Unterlagen zur Altlastensituation können im Umweltamt der Stadt Essen eingesehen werden.

5. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung ergab Anhaltspunkte, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) empfiehlt eine Überprüfung der konkreten Verdachte sowie des Plangebietes. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für Baugrundeingriffe des KBD zu entnehmen.

6. Hochspannungskabel

Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des 110-kV-Kabels sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage des 110-kV-Kabels anzufordern. Die Anfrage ist wahlweise per E-Mail an stellungennahmen@westnetz.de oder per Post an die Westnetz GmbH, DRW-S-LK-TM, Florianstraße 15-21, 44139 Dortmund, zu richten.

7. Bahntrasse

Bei Bauvorhaben auf Grundstücken, die an die Bahntrasse angrenzen, ist die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht zu beteiligen.