Erstausfertigung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)
In dem mit "Einzelhandelsgebiet" bezeichneten Teilgebiet sind Einzelhandelsbetriebe bis zu 2.500 qm Verkaufsfläche zulässig.

2. Nähere Bestimmung der zulässigen Nutzung
(§ 6, § 1 Abs. 4-10 BauNVO)
In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO,
- Wettbüros, Sexshops und -kinos, Peepshows, Stripteaseshows, Erosocenter, Swingerclubs sowie Bordelle und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird,

nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

3. Flächen für Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen zulässig.

~~**4. Immissionsschutz: Bauliche und sonstige Verkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**~~
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz vor Gewerbelärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches II der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllen.
Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegel-bereich	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	Schalldämmmaß für Büroräume u.ä.
II	30 dB(A)	30 dB(A)

5. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und/ oder b BauGB)
Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen. Die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumbeete müssen mindestens 1,2 m x 1,2 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrschutz zu versehen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

6. Zulässige Vorhaben (§ 12 Abs. 3a BauGB)
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

II. LANDESRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW
1.1 Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Stützwänden sowie Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

III. HINWEISE

1. Durchführungsvertrag
In einem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Essen verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Vorhaben entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan in angemessener Zeit zu realisieren.

2. Gutachten
Folgende Gutachten liegen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde:
- Büro für Geotechnik Michael Clemens + Ingenieure (2009): Baugrundgutachten zum Neubau einer ALDI-Filiale in Essen-Kupferdreh. Düsseldorf.
- Dr. Ludescher (2010): Faunistisches Gutachten zum Gelände der geplanten Aldi-Filiale in Essen-Kupferdreh. Bochum.
- IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH (2010): Verkehrliche Untersuchung zur Ansiedlung eines ALDI-Marktes an der Kupferdreher Straße in Essen-Kupferdreh. Projekt A1255. Neuss.
- Ingenieurbüro Rüdiger Jürgensen (2011): Neubau Aldi-Markt Kupferdreher Straße 125-127 in Essen. Schalltechnische Berechnungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Essen.
- Bernd Draeger (2010): Baumkataster und Kurz-Gutachten BV ALDI, Kupferdreher Straße 125/127. Essen.

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. Umgang mit dem Oberboden
Zur Bauwerksgründung ist der im Bereich des Baugeländes anstehende Ober- bzw. Waldboden vollständig abzutragen und einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen.

5. Kampfmittel
Kampfmittelbefunde können nicht ausgeschlossen werden. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Bei Aushubarbeiten wird eine schichtweise Abtragung um 0,5 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs auf Veränderungen empfohlen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Essen zu benachrichtigen.

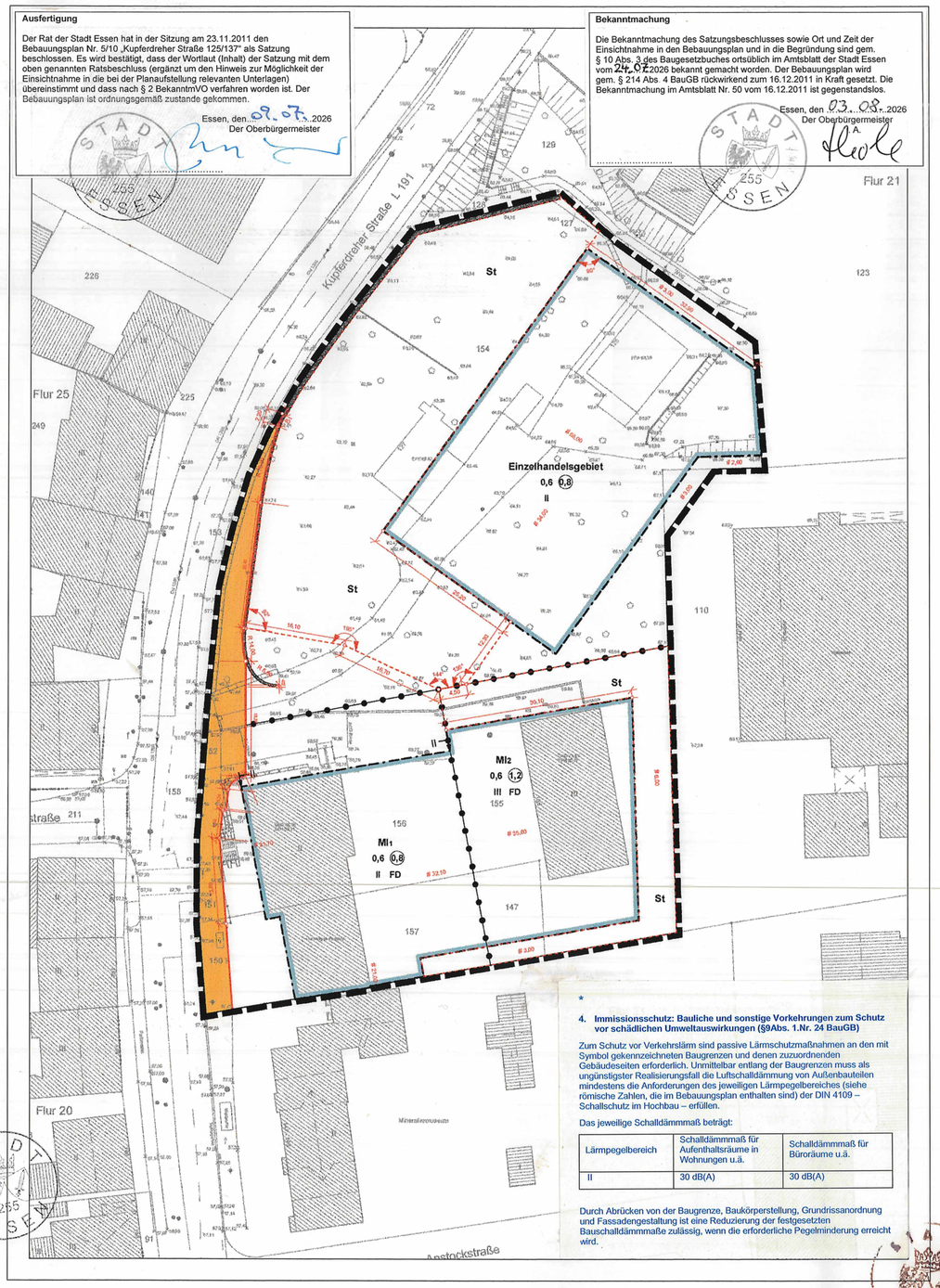
6. Bergbau
Im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten.

Hinweis

1. Relevante Unterlagen:
Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technischen Regelwerke, DIN-Normen und sonstigen Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI-Richtlinie 2719 – Schalldämmung von Fenstern etc.) können im Amt für Stadtplanung und -entwicklung, Deutschlandhaus, Lindenallee 10, 5. Etage, Zimmer 501, an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

Ausfertigung
Der Rat der Stadt Essen hat in der Sitzung am 23.11.2011 den Bebauungsplan Nr. 5/10 „Kupferdreher Straße 125/137" als Satzung beschlossen. Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Satzung mit dem oben genannten Ratsbeschluss (ergänzt um den Hinweis zur Möglichkeit der Einsichtnahme in die bei der Planaufstellung relevanten Unterlagen) übereinstimmt und dass nach § 2 BekanntmVO verfahren worden ist. Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen.
Essen, den 09.07.2012
Der Oberbürgermeister
i.A.

Bekanntmachung
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Bebauungsplan und in die Begründung sind gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 24.07.2012 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan wird gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 16.12.2011 in Kraft gesetzt. Die Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 50 vom 16.12.2011 ist gegenstandslos.
Essen, den 03.08.2012
Der Oberbürgermeister
i.A.



*
4. Immissionsschutz: Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9Abs. 1.Nr. 24 BauGB)

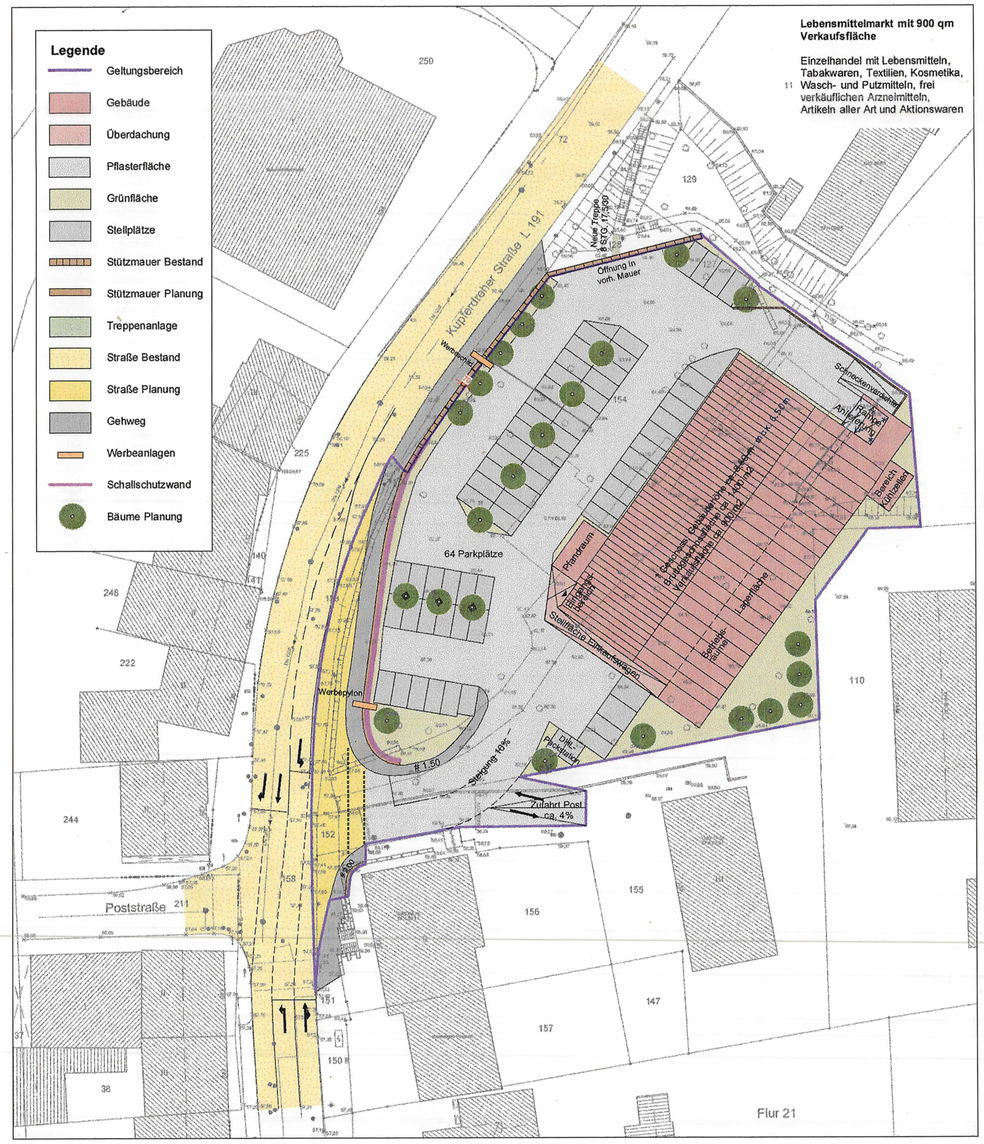
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit Symbol gekennzeichneten Baugrenzen und denen zuzuordnenden Gebäudeseiten erforderlich. Unmittelbar entlang der Baugrenzen muss als ungünstigster Realisierungsfall die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – erfüllen.

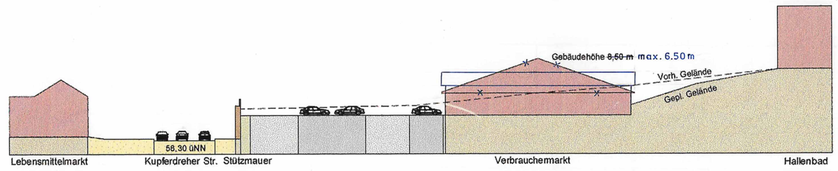
Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	Schalldämmmaß für Büroräume u.ä.
II	30 dB(A)	30 dB(A)

Durch Abrücken von der Baugrenze, Baukörperstellung, Grundrissanordnung und Fassadengestaltung ist eine Reduzierung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zulässig, wenn die erforderliche Pegelminderung erreicht wird.

Vorhaben- und Erschließungsplan





Ost-West-Querschnitt

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)
MI1-2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21 BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl
(1,2) Geschossflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FD Flachdach

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
Stützmauer

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St Zweckbestimmung: Stellplätze
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
II Lärmpegelbereich

SONSTIGE SIGNATUREN
Messungslinie

* redaktionell berichtigt durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Essen vom 20.01.2012

Für die städtebauliche Planung:
Geschäftsbereich Planen — Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Geschäftsbereichsvorstand 6B — Amtsleiter

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.
Essen, den 20.6.2011
ÖbVI

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Stadtplanung vom 16.06.2011 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgelegt werden soll.
Essen, den 28.06.2011
Der Oberbürgermeister
i.V.
Geschäftsbereichsvorstand 6B

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 04.07. bis 05.08.11 öffentlich ausgelegen.
Essen, den 08.08.2011
Der Oberbürgermeister
i.A.
i.V. Hölze
Abteilungsleiter

Ausfertigung
Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 23.11.2011 den Bebauungsplan Nr. 5/10 - einschließlich der blau eingetragenen Änderungen - gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.
Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (Inhalt) der Satzung mit dem oben genannten Ratsbeschluss übereinstimmt und dass nach § 2 BekanntmVO verfahren worden ist.
Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen.
Essen, den 30.11.2011
Der Oberbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie Ort und Zeit der Auslegung dieses Bebauungsplanes und der Begründung sind gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Essen vom 16.12.2011 veröffentlicht worden.
Essen, den 20.12.2011
Der Oberbürgermeister
i.A.

Den Planunterlagen liegt der Entwurf über die Vorschriften für das automatisierte Zeichnen der Liegenschaftskarte in Nordrhein-Westfalen -Zeichenvorschrift Aut. NW (Stand 01.06.1994) in der derzeit gültigen Fassung- in Verbindung mit den Richtlinien für die amtlichen Karten und Pläne der Stadt Essen von 1974, in der Fassung vom 14.10.1991, zugrunde.

Bestandsangaben vom 05.04.2011

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der derzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der derzeit gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NW S. 926) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der derzeit gültigen Fassung
- Landschaftsgesetz (LG) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502) i.V.m. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554) in der derzeit gültigen Fassung

STADT ESSEN
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Kupferdreher Str. 125/137"

Ordnungs-Nr. **5/10**
Blatt **1**

Stadtbezirk VIII
Stadtteil Kupferdreh
Maßstab 1:500

Planbearbeitung: BKR Essen — BKR Essen Büro für Kommunal- und Regionalplanung Werdener Markt 2, 45239 Essen Tel.: 0201/491573 Fax.: 0201/494117

Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.
Essen, den 21.06.2011
Der Oberbürgermeister
i.A.
Abteilungsleiter