

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Vorhaben- und Erschließungsplan

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 LVm, § 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 (§ 8, § 1 Abs. 4-10 BauNVO)
In den Mischgebieten MI1 und MI2 sind
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergrüßungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,
- Wettbüros, Sexshops und -kios, Peepshows, Striptease-Shows, Eroszentern, Swingerclubs sowie Bordelle und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßige Prostitution nachgegangen wird,
nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die Ausnahmen des § 5 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 5 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 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz vor Gewerbelärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den gekennzeichneten Gebäudeseiten erforderlich. Sofern 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:

Lärmpegelbereich	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 b BauGB)
Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen ist pro 5 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkröniger Laubbau, in der Pflanzhöhe von mindestens Stammumfang 18-20 cm, anzupflanzen. Die Bäume sind über die Stellplatzanlage verteilt anzupflanzen; die Baumbete müssen mindestens 1,2 m x 1,2 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrtschutz 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 (§ 98 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
Werbeanlagen sind nur an der Statte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Stützmäuren 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.

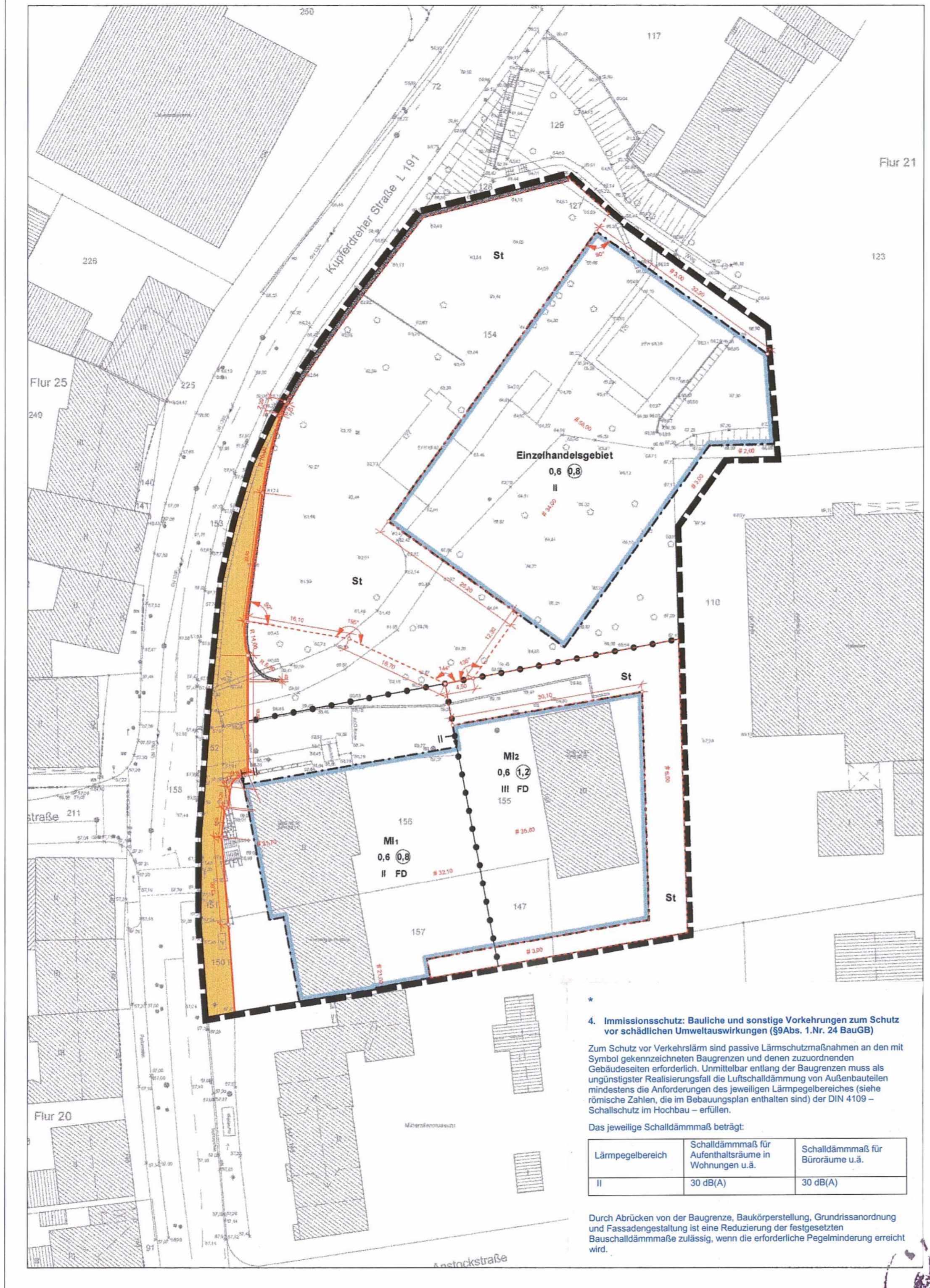
2. Gutachten
Folgende Gutachten liegen dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde:
- Büro für Geotechnik Michael Clemens + Ingenieure (2009): Baugrundgutachten zum Neubau einer ALDI-Filiale in Essen-Kupferdreh, Düsseldorf.
- Dr. Ludewich (2010): Faunistisches Gutachten zum Gelände der geplanten ALDI-Filiale in Essen-Kupferdreh, Bochum.
- IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH (2010): Verkehrliche Untersuchung zur Anbindung 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
Kampfmittelebenstände können nicht ausgeschlossen werden. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Bei Ausbubarbeiten 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 Kampfmittelebenstand über das Ordnungsamt der Stadt Essen zu benachrichtigen.

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

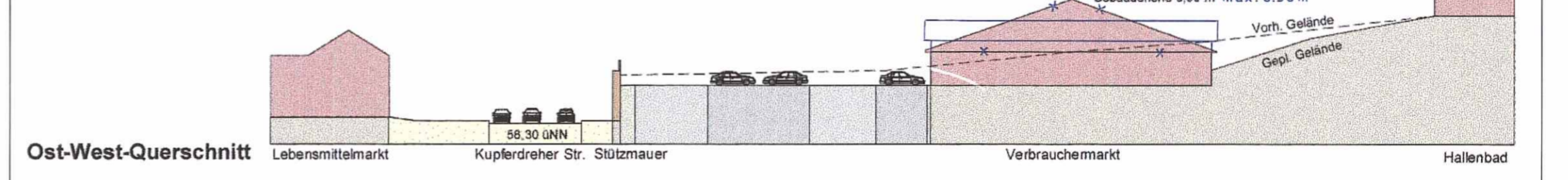
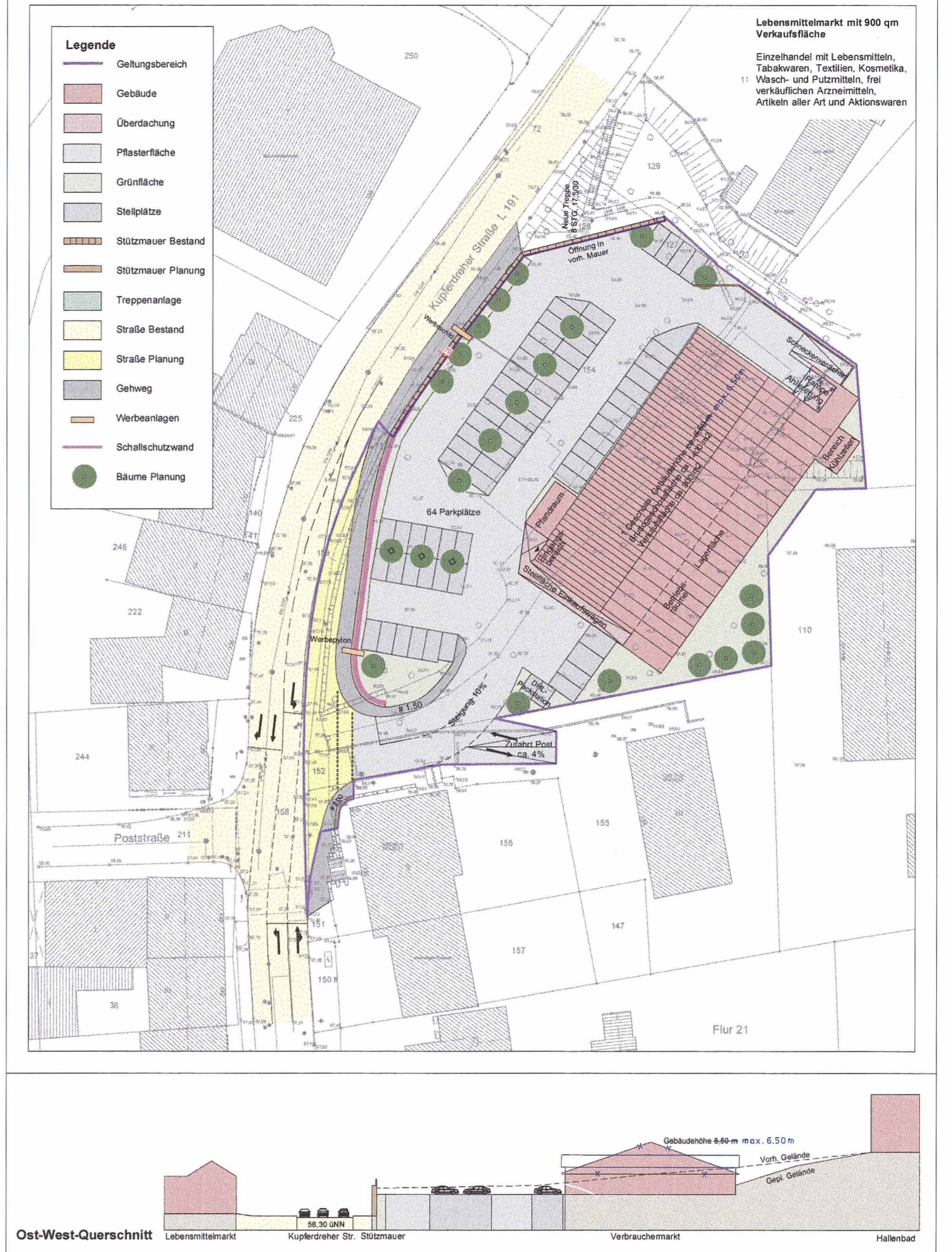


4. Immissionsschutz: Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den mit Symbol gekennzeichneten Baugrenzen und denen zuzuordnenden Gebäudeseiten erforderlich. Unmittelbar entlang 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 Abbrücken von der Baugrenze, Baukörperstellung, Grundrissanordnung und Fassadengestaltung ist eine Reduzierung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zulässig, wenn die erforderliche Pegelminderung erreicht wird.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21 BauNVO)	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)	FLÄCHEN FÜR AUFSCHTÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	SONSTIGE FESTSETZUNGEN	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	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 vom 1974, in der Fassung vom 14.10.1991, zugrunde.	STADT ESSEN Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kupferdreher Str. 125/137"	Ordnungs-Nr. 5/10
MI1-2 Mischgebiet (§ 8 BauNVO)	0,4 Grundflächenzahl II Geschossflächenzahl III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß FD Flachdach	Baugrenze VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie	Stützmauer	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	Lärmpegelbereich Messungslinie	Bestandsangaben vom 05.04.2011	Blatt 1	
						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 - Planzonenverordnung (PlanzV) 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 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 38) 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	Stadtbezirk VIII Kupferdreh Maßstab 1:500	
Für die städtebauliche Planung: Geschäftsbereich Plan	Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt. Essen, den 20.06.2011 Der Oberbürgermeister	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 ausgestellt werden soll. Essen, den 08.08.2011 Der Oberbürgermeister	Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches die Zeit vom 04.07. bis 05.08.11 öffentlich ausgestellt. Essen, den 08.08.2011 Der Oberbürgermeister	Ausfertigung Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 23.11.2011 den Bebauungsplan Nr. 5/10 - einschließlich der blau umrandeten Änderungen - gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (inhaltlich) der Satzung mit dem genannten Ratsbeschluss übereinstimmt und dass nach § 2 BekannmVO Verfahren worden ist. Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen. Essen, den 30.11.2011 Der Oberbürgermeister	Die Bekanntmachung des Satzungsbereiches 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 20.12.2011 veröffentlicht worden. Essen, den 20.12.2011 Der Oberbürgermeister	BKR Essen Büro für Kommunal- und Regionalplanung Verdener Markt 2, 45239 Essen Tel.: 0201/481573 Fax: 0201/484117	Die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beigelegt. Essen, den 21.06.2011 Der Oberbürgermeister	

Für die städtebauliche Planung:
Geschäftsbereich
Plan

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie die kartographische Darstellung werden als richtig bescheinigt.
Essen, den 20.06.2011
Der Oberbürgermeister

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 ausgestellt werden soll.
Essen, den 08.08.2011
Der Oberbürgermeister

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches die Zeit vom 04.07. bis 05.08.11 öffentlich ausgestellt.
Essen, den 08.08.2011
Der Oberbürgermeister

Ausfertigung
Der Rat der Stadt Essen hat in seiner Sitzung am 23.11.2011 den Bebauungsplan Nr. 5/10 - einschließlich der blau umrandeten Änderungen - gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches Es wird bestätigt, dass der Wortlaut (inhaltlich) der Satzung mit dem genannten Ratsbeschluss übereinstimmt und dass nach § 2 BekannmVO Verfahren worden ist.
Der Bebauungsplan ist ordnungsgemäß zustande gekommen.
Essen, den 30.11.2011
Der Oberbürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbereiches 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 20.12.2011 veröffentlicht worden.
Essen, den 20.12.2011
Der Oberbürgermeister

BKR Essen Büro für Kommunal- und Regionalplanung
Verdener Markt 2, 45239 Essen
Tel.: 0201/481573 Fax: 0201/484117

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