

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, Eroscenter, 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 MI 2 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 Umweltauswirkungen (§ 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 Abrücken von der Baugrenze, Baukörperstellung, Grundrissanordnung und Fassadengestaltung ist eine Reduzierung der festgesetzten Bauschalldämmmaße zulässig, wenn die erforderliche Pegelminderung erreicht wird.

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 Baumbete müssen mindestens 1,2 m x 1,2 m groß und begrünt sein, sie sind mit einem Anfahrerschutz 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): Baugrunduntersuchung 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 Bauwerkgründung 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 Erdreiches 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.