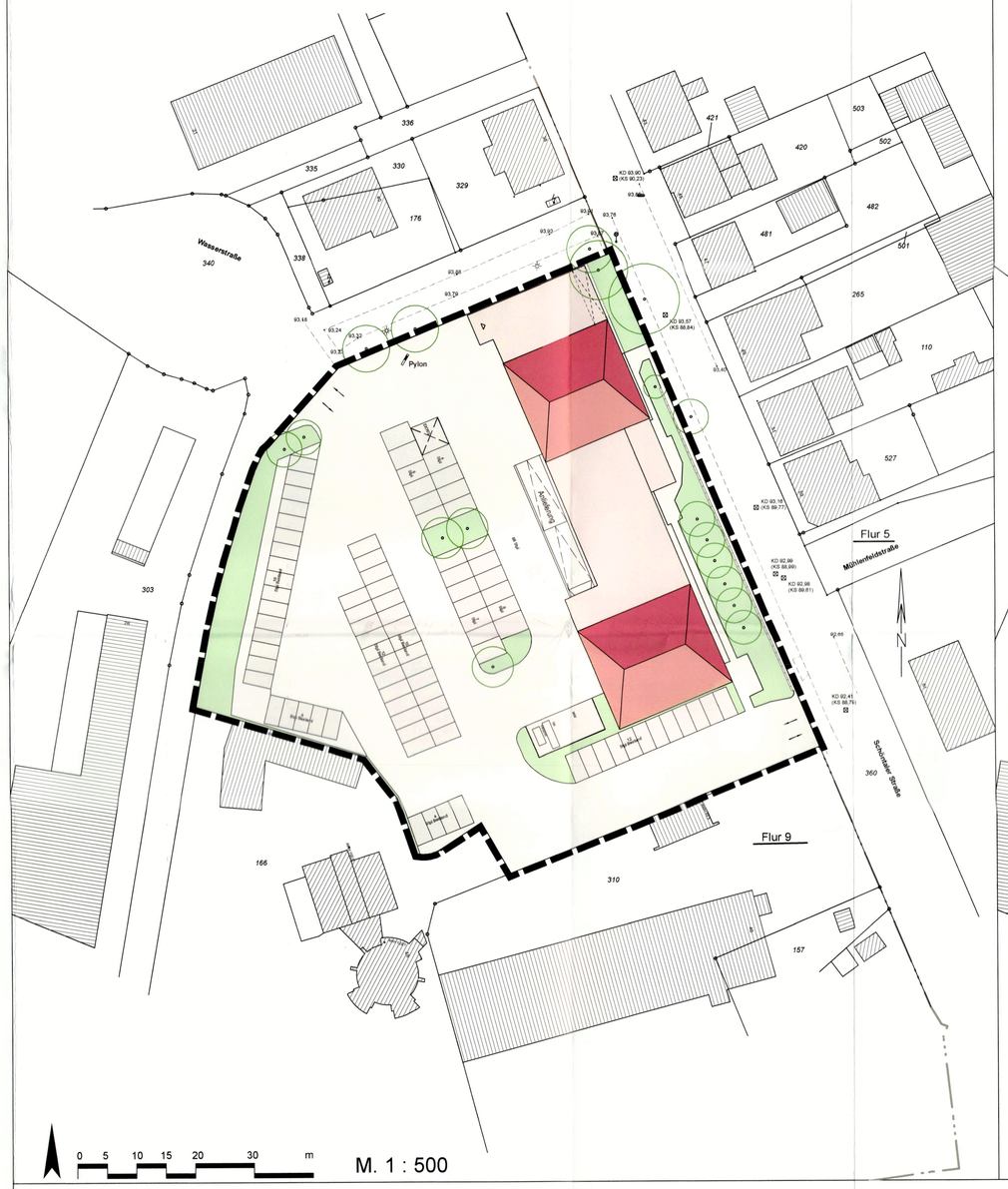
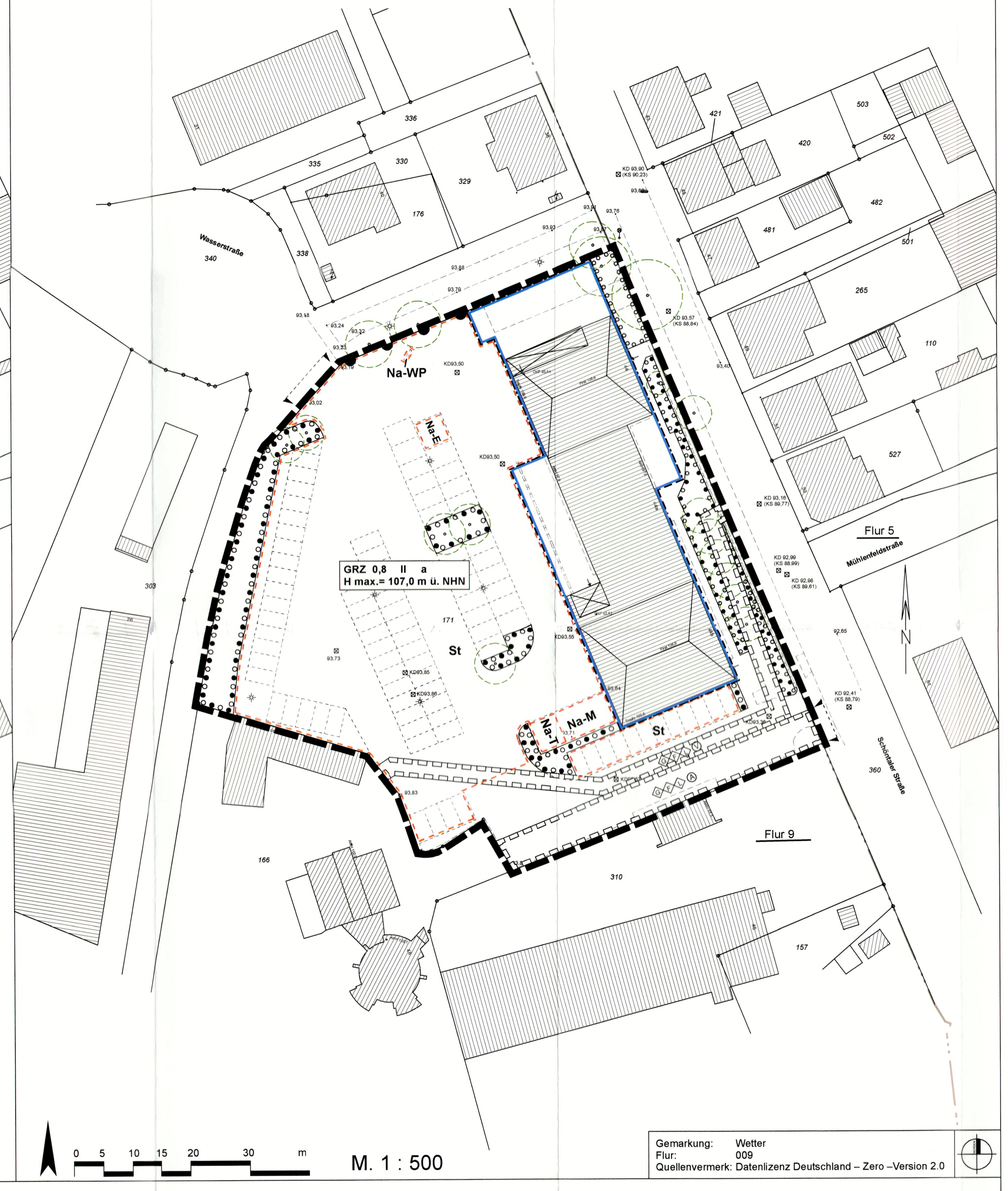
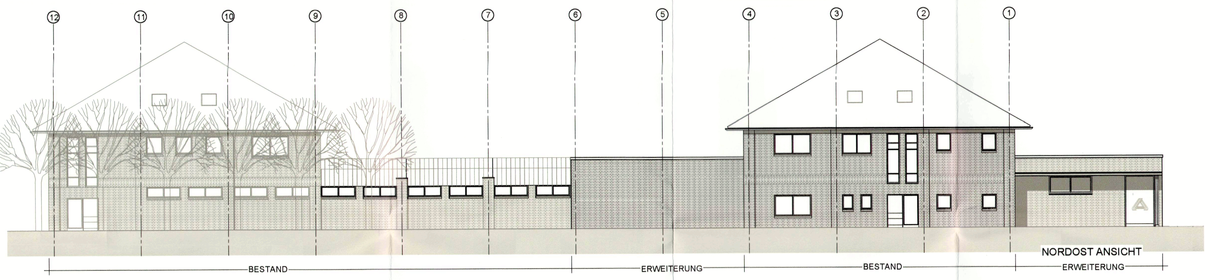
Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14
"Erweiterung Einzelhandelsmarkt Schöntal/Ruhrstraße"

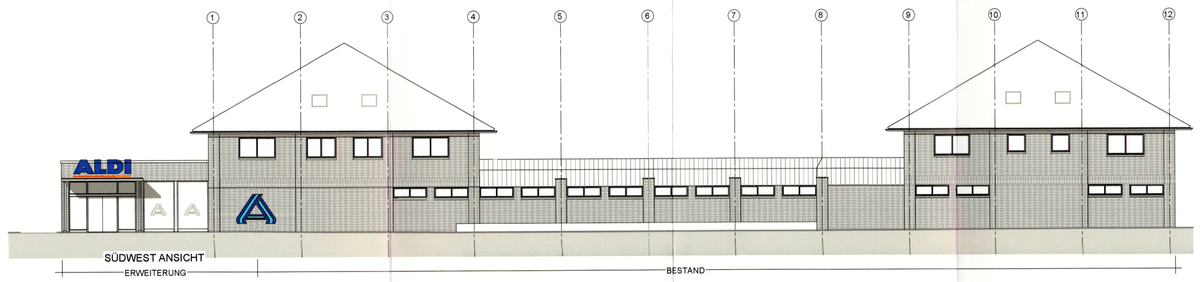


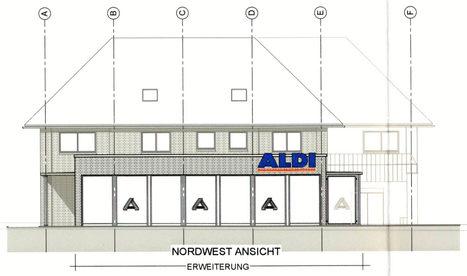
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14
"Erweiterung Einzelhandelsmarkt Schöntal/Ruhrstraße"



Gemarkung: Wetter
Flur: 009
Quellenvermerk: Datenlizenz Deutschland – Zero –Version 2.0







Maßstab: 1 : 200

BAUVORHABEN: ERWEITERUNG EINES ALDI-MARKTES SCHÖNTALER STR. 44B 58300 WETTER	BAUHERR: BOB - GRUNDSTÜCKSGESELLSCHAFT KERTEN KG HOHENBERG STR. 34 - 36 45665 RECKLINGH.

Architekten Entwurf

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Vorhabengebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,8 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Baugrenze

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

St Stellplätze

Na-E Einkaufwagensammeldepot

Na-M Müllsammelplatz

Na-T Technik

Na-WP Werbepylon

GFL A Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

GFL A Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger

GFL V Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze

vorhandene Böschung

123 Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer

93,50 Höhenpunkt vorhandenes Gelände (Höhe in Meter ü. NHN)

Bestandsgebäude mit Hausnummer

Kanaldeckel

Fahrbahnrand

Bestandsbäume

Vorgeschlagene Stellplatzanordnung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4)-(6) BauNVO)

1.1 Im Plangebiet ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit folgender Nutzungsgliederung zulässig:

- Erdgeschoss

Im Erdgeschoss ist ein Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. der „Wetter Liste" und einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 912 m² zulässig.

Nahversorgungsrelevante Sortimente gem. „Wetter Liste":

Nahrungs- und Genussmittel, (inkl. Lebensmittelhandwerk und Tabakwaren, Getränke), Reformwaren
Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika), Apothekerwaren, pharmazeutische Artikel
Schnittblumen
Zeitungen, Zeitschriften

Der Umfang der „Randsortimente" an der Verkaufsfläche wird auf max. 10% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

- Oberschosse

In den Obergeschossen sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, freie Berufe, Büro- und Verwaltungsnutzung sowie Wohnnutzungen zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die höchstzulässige Baukörperhöhe ist in m ü. NHN festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten, Webeanlagen) kann ausnahmsweise um bis zu 2,0 m zugelassen werden.

2.2 Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4)BauNVO)

3.1 Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten sind.

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

4.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

4.2 Nebenanlagen (incl. selbständiger Werbeanlagen) sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
(gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

5.1 Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) ausgewiesene Fläche A ist zugunsten der Anlieger und die Fläche V ist zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1 Die Fahrgasse der Stellplatzflächen ist in Asphaltbauweise oder mit ebenem Pflaster ohne Fuge und Fase (≤ 3 mm) Pflaster herzustellen.

7. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

7.1 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen in artgerechtem Abstand flächendeckend zu begrünen.
Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen Pflanzen zu ersetzen.

8. AUSGLEICHSMAßNAHMEN

8.1 Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden gemäß § 1a Abs.3 Satz 3 BauGB durch eine externe Ausgleichsmaßnahme kompensiert. Der Ausgleich erfolgt auf Gemarkung Volmarstein, Flur 1, Flurstücke 579 tlw. und 582 tlw. durch die Anlage einer zwei- bis dreireihigen Strauchhecke. Die 400m² große Fläche ist unter der Kennung A 34 im Flächenpool der Stadt Wetter (Ruhr) angelegt. Der mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundene Eingriff wird der Maßnahme entsprechend dem erforderlichen Ausgleichsbedarf anteilig zugeordnet.

9. GESTALTUNGSFESTSETZUNG
(gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

9.1 Werbeanlagen
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen NA (WP) freistehende Webeanlagen als Werbemast/Werbepylon oder vergleichbarer Anlage bis zu einer Höhe von max. 5,45 m zulässig.
Werbeanlagen oberhalb der Attika oder am Gebäude sind in einer maximalen Höhe von 1,2 m als Einzelbuchstaben oder in einer maximalen Höhe von 2,15 m als Wandschild zulässig. Je Fassadenseite ist ausschließlich ein Schriftzug und ein Wandschild zulässig.Werbeanlagen mit wechselnden (Blinkreklame) oder bewegtem (laufendem) Licht sind grundsätzlich unzulässig.

HINWEISE

1. **KAMPFMITTEL**
Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich das Ordnungsamt der Stadt Wetter (Ruhr) unter 02335 / 840 230 oder die Polizei zu v erständigen.

2. **ARTENSCHUTZ**
Gemäß § 39 (5) BNatSchG sollten Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden. Eine Rodung/ Fällung innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten ist nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. mit ökologischer Baubegleitung zulässig.

3. **BAUMSCHUTZ**
Für das Gebiet der Stadt Wetter (Ruhr) liegt eine Satzung vom Schutz des Baumbestandes vom 20.02.2004 in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 05.05.2017 vor. Die Vorgaben der Baumschutzsatzung sind bei einer Entfernung von Bäumen zu beachten.

4. **BODENDENKMÄLER**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Wetter als Untere Denkmalbehörde und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750, Fax: 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSCHG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutz NW).

5. **ALTLASTEN**
Das Plangebiet befindet sich im Bereich der sanierten Altlastenfläche „ehem. REME-Gelände Wetter" mit der Registrierungsnummer 46100372. Die Fläche wurde seinerzeit aufgrund der Beurteilung gemäß Gefährdungsabschätzung nicht als sanierungsrelevant eingestuft und daher nicht näher untersucht und nicht in die Flächensanierung mit aufgenommen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Baumaßnahmen bzw. Eingriffen in den Untergrund unvorhergesehene Belastungen gefunden werden können.
Im Bereich der geplanten Markterweiterung wurden im März 2020 durch das Ingenieurbüro IGC Geoconsult Bodengrunduntersuchungen durchgeführt und ein erhöhter PAK-Gehalt festgestellt. Anfallenden Auskofferungsmaterialien bzw. sämtlichen zur Abfuhr vorgesehenen Böden / Bauschuttmaterialien sind während der Baumaßnahme nach Vorgaben der LAGA PN 98 weiteren Beprobungen sowie Deklarationsanalysen zur Ableitung entsprechender Verwertungs- / Entsorgungswege zu unterziehen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Bestandsangaben
Die Bestandsangaben haben den Stand vom 15.06.2021 und stimmen mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit überein.

Wetter (Ruhr), den 24.11.2021
Öffentlich bestellter Vermessen

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 "Erweiterung Einzelhandelsmarkt Schöntal/Ruhrstraße", dessen Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.05.2021 bis einschließlich 11.06.2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, wurden am 01.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel durchgeführt.

Wetter (Ruhr), den 24.01.2022
Fachbereichsleitung Bauwesen

Aufstellungsbeschluss
Der Hauptausschuss der Stadt Wetter (Ruhr) hat gemäß § 60 Abs. 2 GO NRW die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 "Erweiterung Einzelhandelsmarkt Schöntal/Ruhrstraße" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 07.05.2020 beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 19.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wetter (Ruhr), den 24.01.2022
Fachbereichsleitung Bauwesen

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) hat am 30.09.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 "Erweiterung Einzelhandelsmarkt Schöntal/Ruhrstraße" als Satzung beschlossen.

Wetter (Ruhr), den 24.01.2022
Der Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dieser Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.09.2020 bis einschließlich 11.10.2020 durchgeführt. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde am 19.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde parallel durchgeführt.

Wetter (Ruhr), den 24.01.2022
Fachbereichsleitung Bauwesen

Bekanntmachung / In Kraft treten
Der Satzungsbeschluss ist am 26.01.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis, dass der vorhabenbezogenene Bebauungsplan Nr. 14 "Erweiterung Einzelhandelsmarkt Schöntal/Ruhrstraße" mit der Begründung und der zusammenfassende Erläurung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ab dem 26.01.2022 bei der Stadt Wetter (Ruhr) während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogenene Bebauungsplan Nr. 14 "Erweiterung Einzelhandelsmarkt Schöntal/Ruhrstraße" in Kraft getreten.

Wetter (Ruhr), den 24.01.2022
Fachbereichsleitung Bauwesen

Auslegungsbeschluss
Der Stadtentwicklungs-, Wirtschaftsförderungs- und Bauausschuss der Stadt Wetter (Ruhr) hat am 23.02.2021 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 "Erweiterung Einzelhandelsmarkt Schöntal/Ruhrstraße" mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer von mind. 30 Tagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

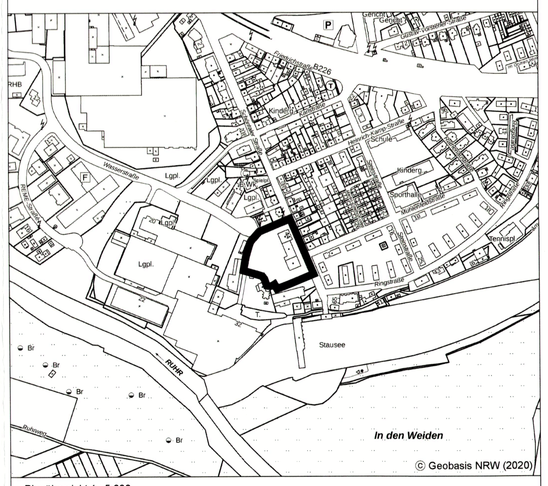
Wetter (Ruhr), den 24.01.2022
Fachbereichsleitung Bauwesen

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Stadt Wetter (Ruhr)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14

"Erweiterung Einzelhandelsmarkt Schöntal/Ruhrstraße"



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	28.06.2021
Bearb.	CL/TG/KW
Plangröße	88 x 106
Maßstab	1 : 500

0 5 10 15 20 30 m

Planbearbeitung:

WP / WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Dänger Straße 13 - D 48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 - Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de