

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. BK 121 "VEP Nahversorgungsstandort Geschwister-Scholl-Straße"



## Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

### 1. Allgemeine Erläuterungen von Planzeichen für Festsetzungen

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

**SO** Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Lebensmitteldiscounter einschl. Stellplätze

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

**GR** Zulässige Grundfläche  
Die Grundfläche der baulichen Anlagen einschl. Stellplätze darf eine Gesamtfläche von 5.880 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

**OKFF** = 68,00 m ü. NHN  
**OK FD** = 74,00 m ü. NHN  
maximale Höhe Oberkante Flachdach in Metern ü. NHN

#### 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

**Baugrenze**  
**überbaubare Grundstücksflächen**

#### 1.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
**geplanter Baum (informeller Standort)**

#### 1.5 Sonstige Festsetzungen

unterirdische Leitung (Art der Leitung siehe Einschrieb) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Ein- bzw. Ausfahrbereich  
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB

Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,00 m

Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,00 m

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

#### 1.6 Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen gem. § 28 StVG NRW

#### 1.7 Bestandsangaben und sonstige Darstellungen

vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen und -nummern

Bemaßung von Abständen

geplante Stellplätze

Regenwasserableitung wird aufgehoben

## 2. Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sondergebiet "Lebensmitteldiscounter" im Gebiet "Lebensmitteldiscounter" sind nahversorgungsrelevante Sortimente auf einer Verkaufsfäche von max. 980 m<sup>2</sup> zulässig.

Die zulässigen Sortimente sind nach dem Einzelhandelsbuch der BEE (Stand: 2006) auf die Nahversorgung beschränkt. Es sind die Sortimente mit den WZ-Nr.:

- 52.11.1; 52.2 Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmittel Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Planschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
- aus 52.49.2 Heim- und Kleintierfutter u. a. für Hunde, Katzen, Kanarienvögel, Meerschweinchen, Hamster und Ziervogel

Die zentrenrelevanten Sortimente dürfen in der Summe einen Anteil von 10 Prozent der Verkaufsfäche nicht überschreiten. Als zentrenrelevant gelten die Sortimente

- WZ-Nr. (2003)
- 52.33.1 Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- 52.41 Haustextilien, Kurzwaren, Schneidebedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
- 52.42 Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
- 52.43 Schuhe, Leder- und Taschenwaren
- aus 52.44.2 Wohnraumluchten (Wand- und Deckenleuchten, Standortleuchten, Tischleuchten)
- aus 52.44.3 Haushaltsgegenstände ohne Möbel für Garten und Camping
- 52.44.4 Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- 52.44.7 Heimtextilien (ohne Teppiche)
- aus 52.45.1 Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse
- 52.45.2 Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör
- 52.45.3 Musikinstrumente und Musikalien
- aus 52.47.1 Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel ohne Bürobedarf mit überwiegender gewerblicher Ausrichtung
- 52.47.2 Bücher und Fachzeitschriften
- 52.47.3 Unterhaltungselektronik und Zeitungen
- 52.49.2 Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- 52.49.3 Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
- 52.49.4 Spielwaren
- aus 52.49.1 Schnittblumen
- 52.49.2 Zoologischer Bedarf und lebende Tiere außer Heim- und Kleintierfutter
- 52.49.3 und 4 Augenoptik, Foto- und optische Erzeugnisse
- 52.49.5 Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software
- 52.49.6 Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone
- aus 52.49.8 Sportartikel (ohne Campingartikel und Campingmöbel)
- 52.50.1 und 2 Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquarier

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die zulässige Bebauung darf in dem SO-Gebiet "Lebensmitteldiscounter" die Grundfläche von 5.880 m<sup>2</sup> einschließlich Stellplätze und Zufahrten nicht überschreiten. Die Gebäudehöhe (OK FD) darf + 74,00 m über NHN nicht überschreiten.

2.2 Höhe baulicher Anlagen  
Die Gebäudehöhe wird gemessen von der angegebenen Höhe über NHN des nächstgelegenen Höhenbezugs punktes in dem jeweiligen Baufeld (überbaubare Fläche) bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut. Die festgesetzte Gesamthöhe der Gebäude darf durch untergeordnete Gebäude (technisch notwendige Dachaufbauten) bis zu einer Höhe von 3 m überschritten werden. Sie müssen um ihre Höhe vom Gebäudeand zurücktreten.

### 3. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Die westliche Abschirmung (Lärmschutzwand) ist als Erdwall an der westlichen Plangebietsgrenze in der erforderlichen Höhe von H = 3,00 m über dem Parkplatze zu errichten.

3.2 Die südliche Abschirmung (Lärmschutzwand) ist als Wand an der südlichen Plangebietsgrenze in der erforderlichen Höhe von H = 2,00 m über dem Parkplatze zu errichten. Die Schallschutzwand muss dicht ans Gebäude angeschlossen werden und ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens R<sub>w</sub> = 20 dB aufweisen.

3.3 Die Fahrwege der Lkw-Anlieferung und der Parkplätze sind in Asphalt oder mit eng verlegtem ungelastetem Pflaster auszuführen.

3.4 Alle Lüftungsanlagen, Verflüssiger und Rückkühler des Marktes dürfen zusammen einen Gesamtschallemissionspegel von 80 dB(A) nicht überschreiten gemäß der Richtlinie DIN 45681.

### 4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bei der geplanten Stellplatzanlage sind Baumpflanzungen vorzunehmen. Es sind mindestens je 4 Stellplätze ein großkröniger, standortgerechter Laubbau zu pflanzen.

### 5. Werbeanlagen

Die Anlagen bzw. Displays müssen im Zusammenhang mit dem Gebäude stehen und sind auf den Namen/Logo des Unternehmens beschränkt. Zulässig sind zudem maximal drei Firmenname mit dem Firmenlogo oder Firmenschriftzug bis zu einer Höhe von 73,00 m über NHN im Einfahrbereich der Stellplatzanlage (= 5,00 m über OKFF).

### 3. Hinweise

3.1 Betriebsbeschränkungen  
Zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ist der Betrieb der Stellplatzanlage, die Anlieferung von Waren und die Abfahrt von Reststoffen und Verpackungen (Müll etc.) ausgeschlossen.

3.2 Bodenverunreinigungen  
Werden während der Baumaßnahmen organoleptisch auffällige Bodenmaterialien angetroffen, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Unna umgehend zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3.3 Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden  
Bei Bodeneingriffen können Bodenkennlinien (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenkunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichten) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkennlinien ist der Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Ope (Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsskizze mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 5 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodenkennlinie zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 19 Abs. 4 DSchG NW).

3.4 Kampfmittelbeseitigung  
Folgender Hinweis zur potentiellen Gefahr durch Kampfmittel soll bei Bauanträgen in die Baugenehmigung aufgenommen werden:  
Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Bodenaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Bürger- und Ordnungsangelegenheiten, Feuerwehr oder direkt die Polizei / Feuerwehr zu verständigen.  
Eine ggf. erforderliche systematische Absuche ist vor den Baumaßnahmen zuständigkeitshalber durch den Staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD-WL) in Verbindung mit dem Fachbereich Bürger- und Ordnungsangelegenheiten, Feuerwehr durchzuführen.

3.5 Bergbau  
Unter dem Plangebiet ging der Bergbau um. Bauherren sind gehalten zwecks Umsetzung notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der RAG Deutsche Steinkohle, Heme, Kontakt aufzunehmen.

3.6 Sekundärbaustoffe  
Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe) / Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trapp- und Gründungsbauwerken, Kellerwänden, etc.) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherren bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zu beantragen. Mit dem Einbau der Sekundärbaustoffe oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.

3.7 Gutachten  
Folgende Gutachten gehören zu diesem Bebauungsplan:  
- ITAB: Geräuschimmissions-Untersuchung vorhabenbezogener Bebauungsplan BK Nr. 121, VEP Nahversorgungsstandort Geschwister-Scholl-Straße Bergkamen, Bergkamen 2013 (Stand: 28.02.2014)  
- Ingenieurbüro Kühnert: Anliegendsvorhaben "ALDI" an der Landwehrstraße/ Geschwister-Scholl-Straße, Verkehrskonzept, Bergkamen 2013 (Stand: 15. August 2013) ergänzt um das Protokoll vom 03.02.2014 mit dem Landesbetrieb Straßen  
- GEOlog Wilbers & Oeder GmbH: Baugrundgutachten zum BV Neubau ALDI-Markt, Landwehrstraße/Ecke Geschwister-Scholl-Straße, Bergkamen, Münster (Stand: Mai 2013)  
- GEOlog Wilbers & Oeder GmbH: Gutachten zur orientierenden Schadstoffuntersuchung des Untergrundes für das Vorhaben Landwehrstraße/Ecke Geschwister-Scholl-Straße, Bergkamen, Münster (Stand: 04.07.2014)  
- Ingenieurbüro Kühnert: Anliegendsvorhaben "ALDI" an der Landwehrstraße/ Geschwister-Scholl-Straße, Verkehrskonzept, Bergkamen 2013 (Stand: 15. August 2013) ergänzt um das Protokoll vom 03.02.2014 mit dem Landesbetrieb Straßen

- Grünkonzept, Landschaftsarchitekten Deppe: Altenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BK Nr. 121, VEP Nahversorgungsstandort Geschwister-Scholl-Straße Bergkamen, Coesfeld 2013 (Stand: November 2013)  
- BEE: Handhabung: Auswirkungenanalyse zur Anliegend eines ALDI-Discountmarktes in Bergkamen-Mitte, Köln 2013 (Stand: Dezember 2013)  
- Grünkonzept, Landschaftsarchitekten Deppe: LVP-Vorprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan BK Nr. 121, VEP Nahversorgungsstandort Geschwister-Scholl-Straße, Coesfeld 2014 (Stand: März 2014)

## Rechtsgrundlagen

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt nach folgenden Vorschriften

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I. S. 1548)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I. S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I. S. 1509)

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB) basieren auf der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauNRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. März 2013 (GV NRW S. 142).

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 03.04.2014 gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB am 02.05.2014 im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 09/2014 der Stadt Bergkamen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig gemäß § 3 (1) BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in Form einer Bürgerversammlung am 05.05.2014 unterrichtet und hatte Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 03.04.2014 gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung hat in der Zeit vom 19.05.2014 bis 23.06.2014 einschließlich gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.

Ort und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 (2) BauGB am 08.05.2014 im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 10/2014 der Stadt Bergkamen ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 25.09.2014 gemäß § 10 (1) BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss vom 25.09.2014 ist gemäß § 10 (3) BauGB am 05.11.2014 im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 19/2014 der Stadt Bergkamen ortsüblich bekannt gemacht worden.

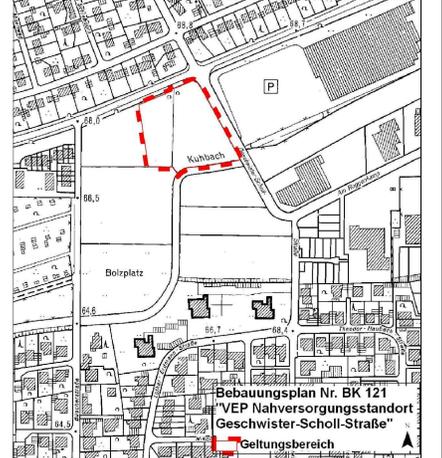
Gemäß § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 7 (4) der Gemeindeordnung NRW wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Offent. best. Verm.-Ingenieur

Planaufsteller:  
**KIG - KAMPS**  
Immobilien-Gesellschaft mbH & Co. KG  
Werner Strasse 140  
59192 Bergkamen

**Planquadrat Dortmund**  
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur  
Güterbergstraße 34-41139 Dortmund - Tel. 0231557114-0

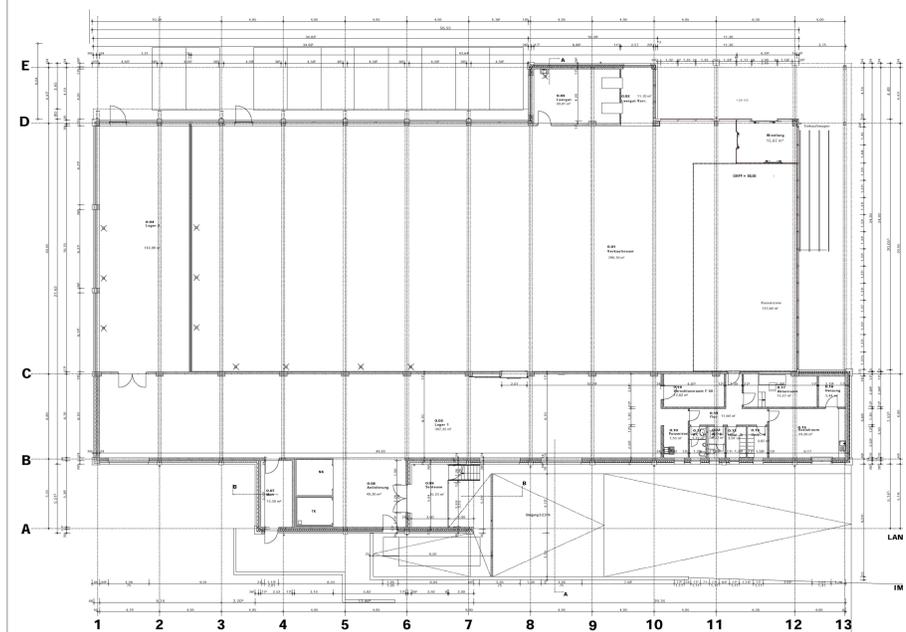


**Stadt Bergkamen**

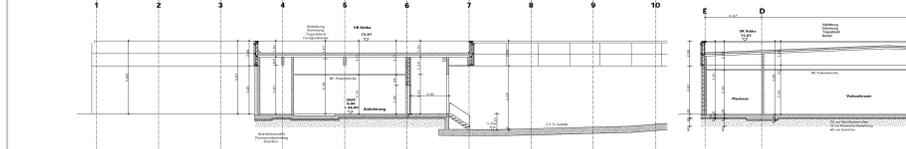
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. BK 121  
"VEP Nahversorgungsstandort Geschwister-Scholl-Straße"

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt.

## Grundriss M. 1 : 200



## Schnitte M. 1 : 200



## Ansichten M. 1 : 200



Entwurf:  
**AGS**  
SUNDERMANN OLEKTARLINGENKOPPE  
Münsterstr. 10, 59100 Bergkamen, Telefon 023129200 Fax: 023129200