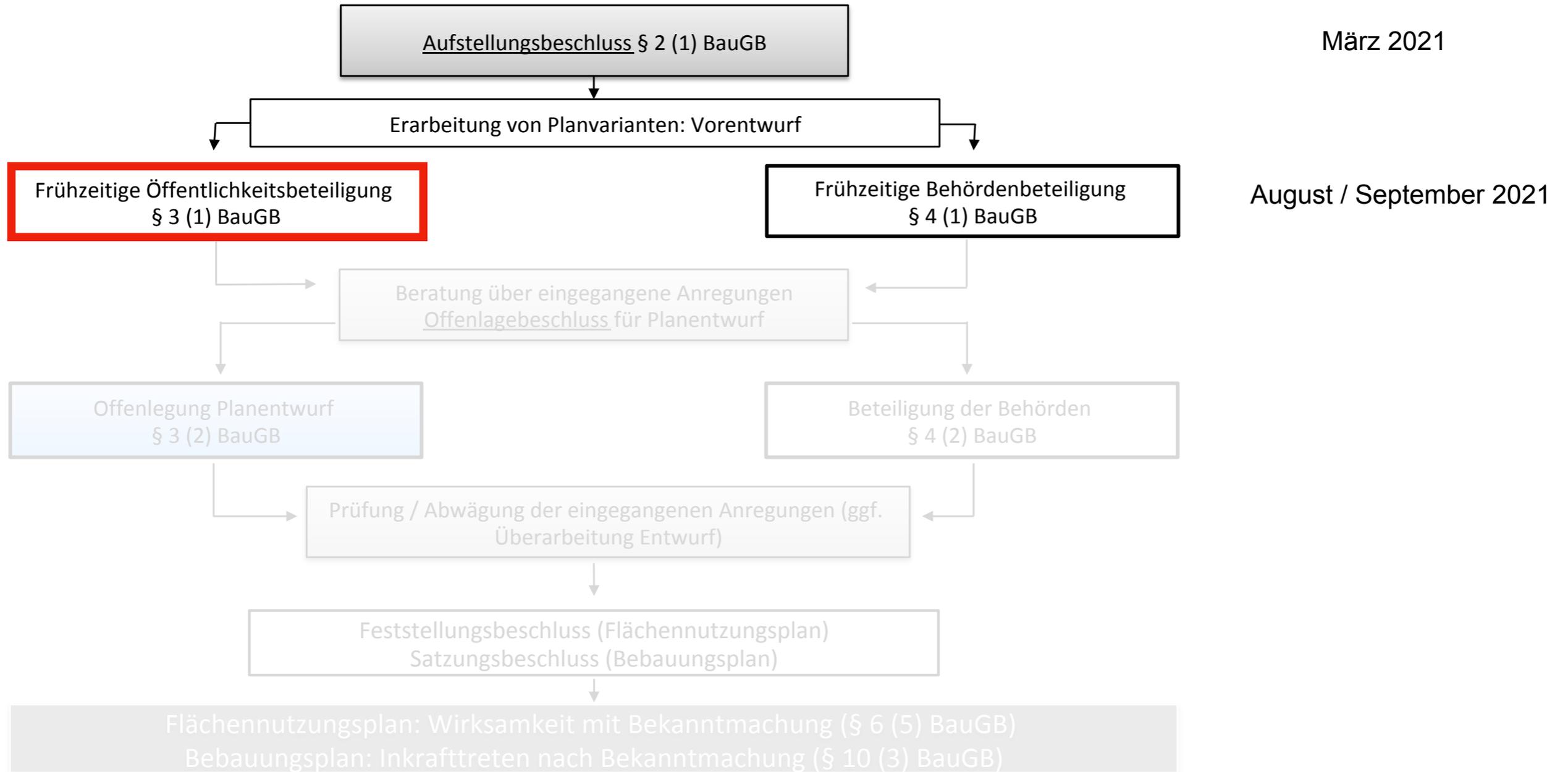


II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95/3 „Barriere“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan und 97. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bürgeranhörung
02.09.2021





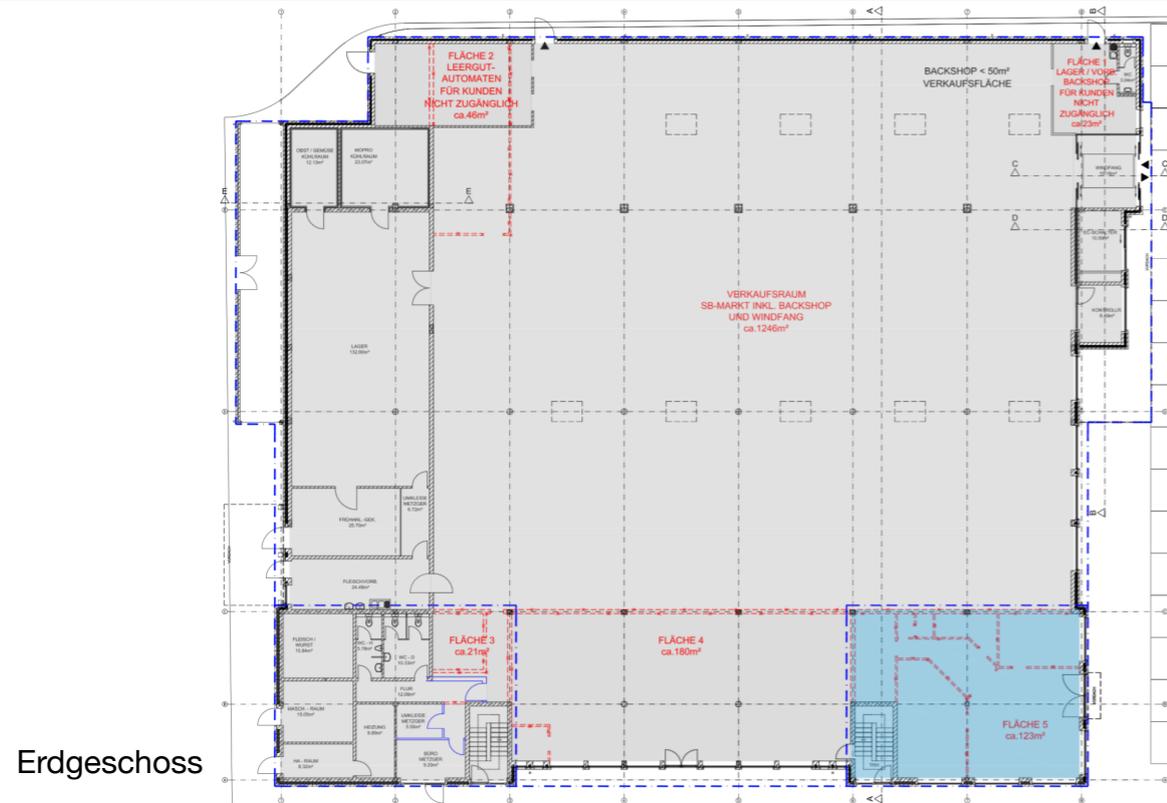
März 2021

August / September 2021

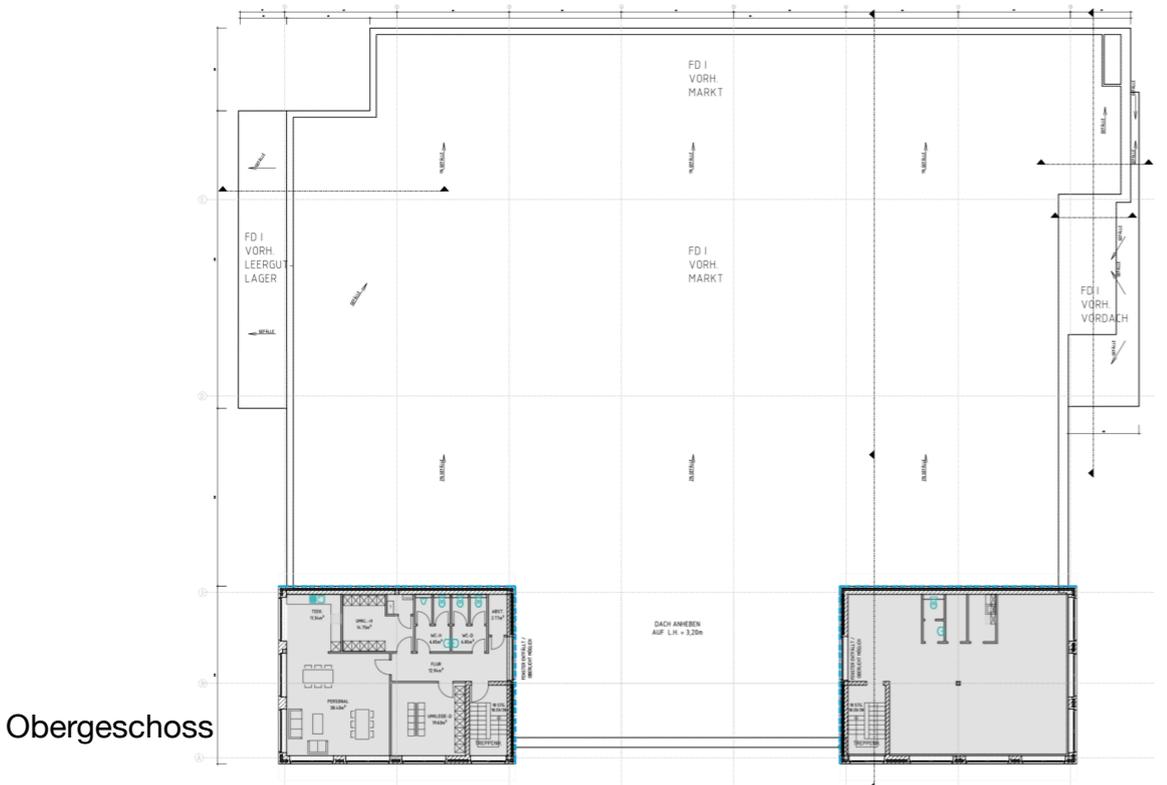
- Anlass: Antrag des Vorhabenträgers zur Änderung des Bebauungsplanes / Flächennutzungsplanes
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittelmarktes
- Weiterhin Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs
- Geplante Erweiterung der Verkaufsfläche von 1.200 m² auf 1.570 m²

II. Änderung Bebauungsplan Nr. 95/3 „Barriere“ / 97. Flächennutzungsplan-Änderung

Konzeption und Entwicklungsstufen



Erdgeschoss



Obergeschoss

- Flächen 1 - 4 = Entwicklungsstufe 1
- Fläche 5 = Entwicklungsstufe 2

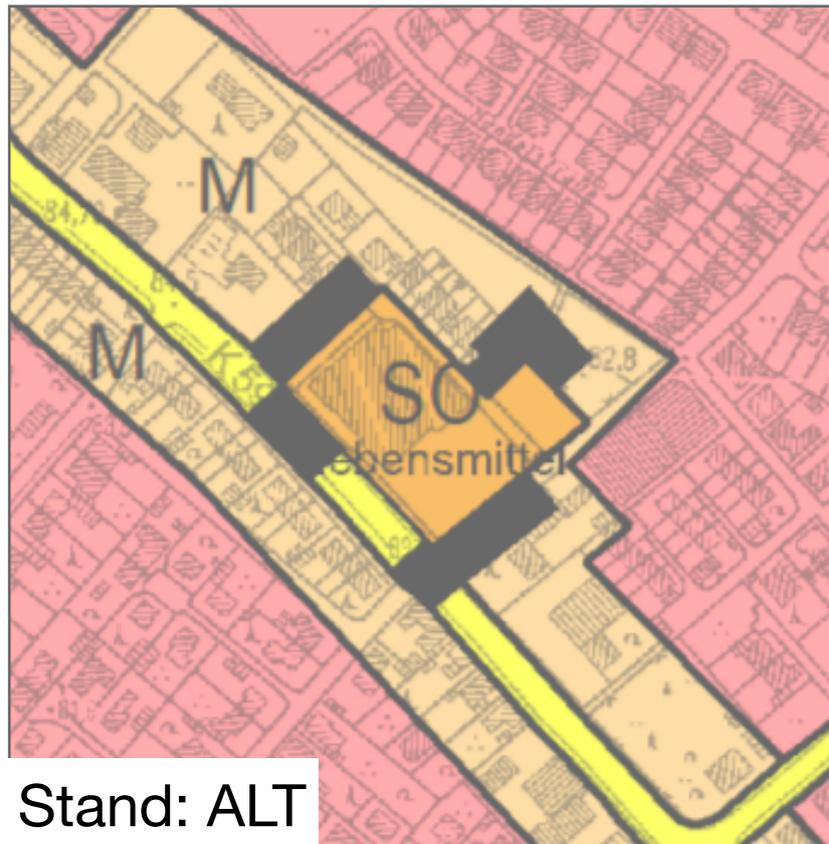
Zusammenstellung der Verkaufsflächen

Verkaufsraum	1.246 m ²
Fläche 3	21 m ²
Fläche 4	180 m ²
Gesamtfläche nach Entwicklungsstufe 1	1.447 m ²

Fläche 5	123 m ²
Gesamtfläche nach Entwicklungsstufe 2	1.570 m ²

II. Änderung Bebauungsplan Nr. 95/3 „Barriere“ / 97. Flächennutzungsplan-Änderung

Vorentwurf – Flächennutzungsplanänderung

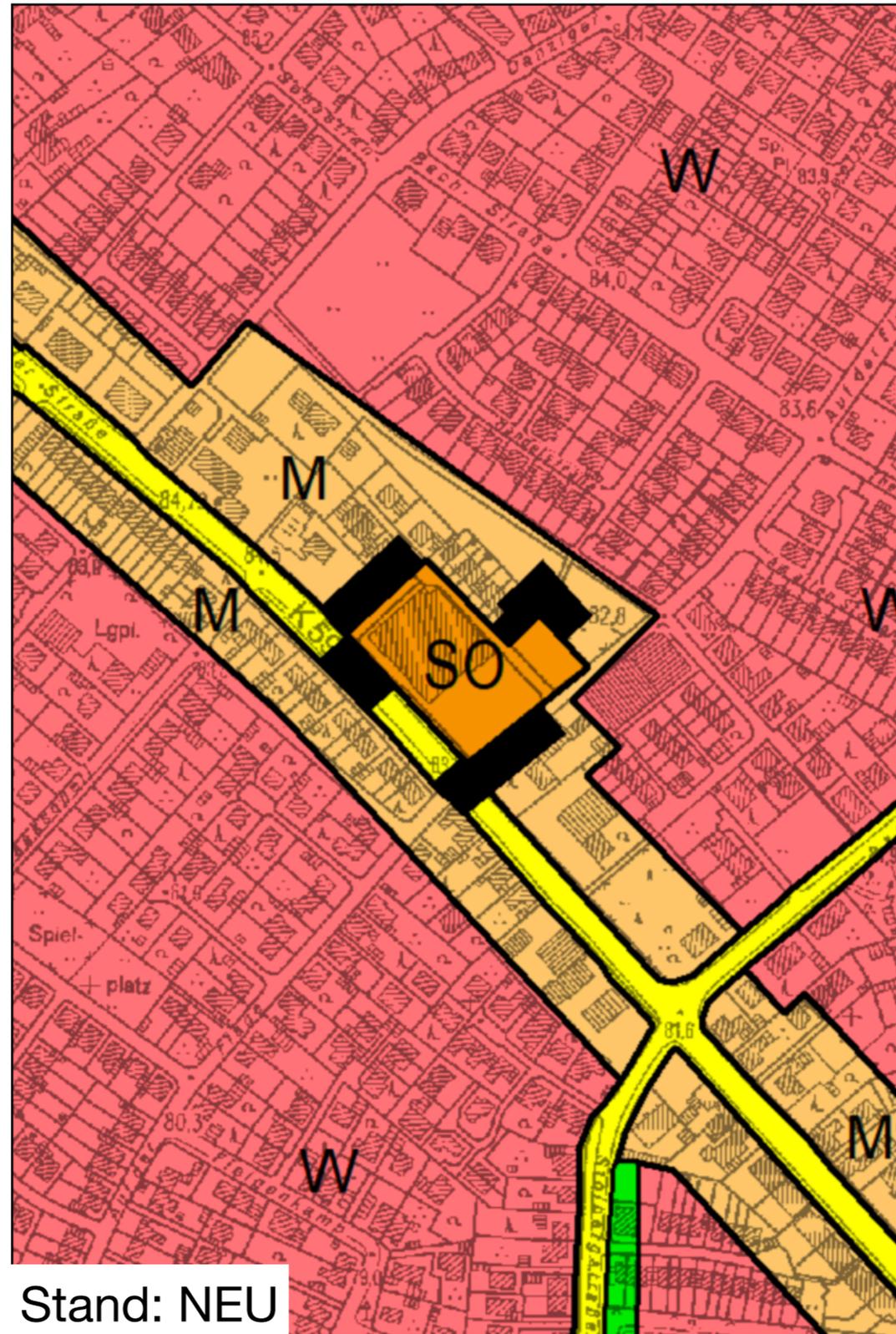


Art der baulichen Nutzungen vor Änderung des FNP:



Sonstiges Sondergebiet
"Großflächiger Einzelhandel
-Lebensmittel-"

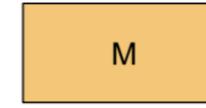
1. Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel mit einer Gesamtverkaufsfläche bis max. 1.200 m²
2. Sonstige nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen bis zu einer Geschossfläche von max. 600 m²



Art der baulichen Nutzungen nach Änderung des FNP:



Sonstiges Sondergebiet
für großflächigen
Lebensmitteleinzelhandel



Gemischte Bauflächen



Wohnbauflächen



Flächen für Gemeinbedarf



Straßenverkehrsflächen



Grenze des Geltungsbereichs

II. Änderung Bebauungsplan Nr. 95/3 „Barriere“ / 97. Flächennutzungsplan-Änderung

Rechtskräftige I. Änderung Bebauungsplan Nr. 95/3 „Barriere“



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

SO Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

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

- I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- GRZ 1,0 Grundflächenzahl
- GR ... qm Grundfläche

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Flächen für Ver- und Entsorgung
- Container für Recyclingmaterial

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

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

- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
- Zu erhaltende Einzelbäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- St Stellplätze
- Ga Garagen

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 4369 Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Bäume

SO 2
GRZ 1,0

SO 1
I GR 2300 qm

Flur 1

- Verkehrsgutachten:

- Keine wesentliche Erhöhung der Verkehrsbelastung
- Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes „Coesfelder Straße / Auf der Flage“ gegeben
- Erhöhte Wartezeiten lediglich bei links in Coesfelder Straße einbiegenden Verkehrsströmen der Straße „Auf der Flage“
- Lichtsignalanlage aus heutiger Sicht nicht notwendig

- Schallgutachten:

- Derzeit gutachterliche Prüfung, Ergänzung der Ergebnisse im Laufe des Verfahrens

- **Kompatibilitätsprüfung Einzelhandelskonzept und landesplanerische Vorgaben**
 - Ziele des Landesentwicklungsplan NRW werden eingehalten
 - Planungen sind mit Zielen des Einzelhandelskonzeptes vereinbar

- **Artenschutzprüfung I:**
 - Artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne des § 44 (1) BNatSchG können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden

II. Änderung Bebauungsplan Nr. 95/3 „Barriere“ / 97. Flächennutzungsplan-Änderung

Planzeichnung – Vorentwurf



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

SO Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

GRZ 1,0 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

Hmax: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

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

Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Container für Recyclingmaterial

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

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

Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

Zu erhaltende Einzelbäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

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

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

St Stellplätze

Ga Garagen

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flur 1 Flurnummer

123 Flurstücksnummer

1 Gebäude mit Hausnummer außerhalb Geltungsbereich

1 Gebäude mit Hausnummer innerhalb Geltungsbereich

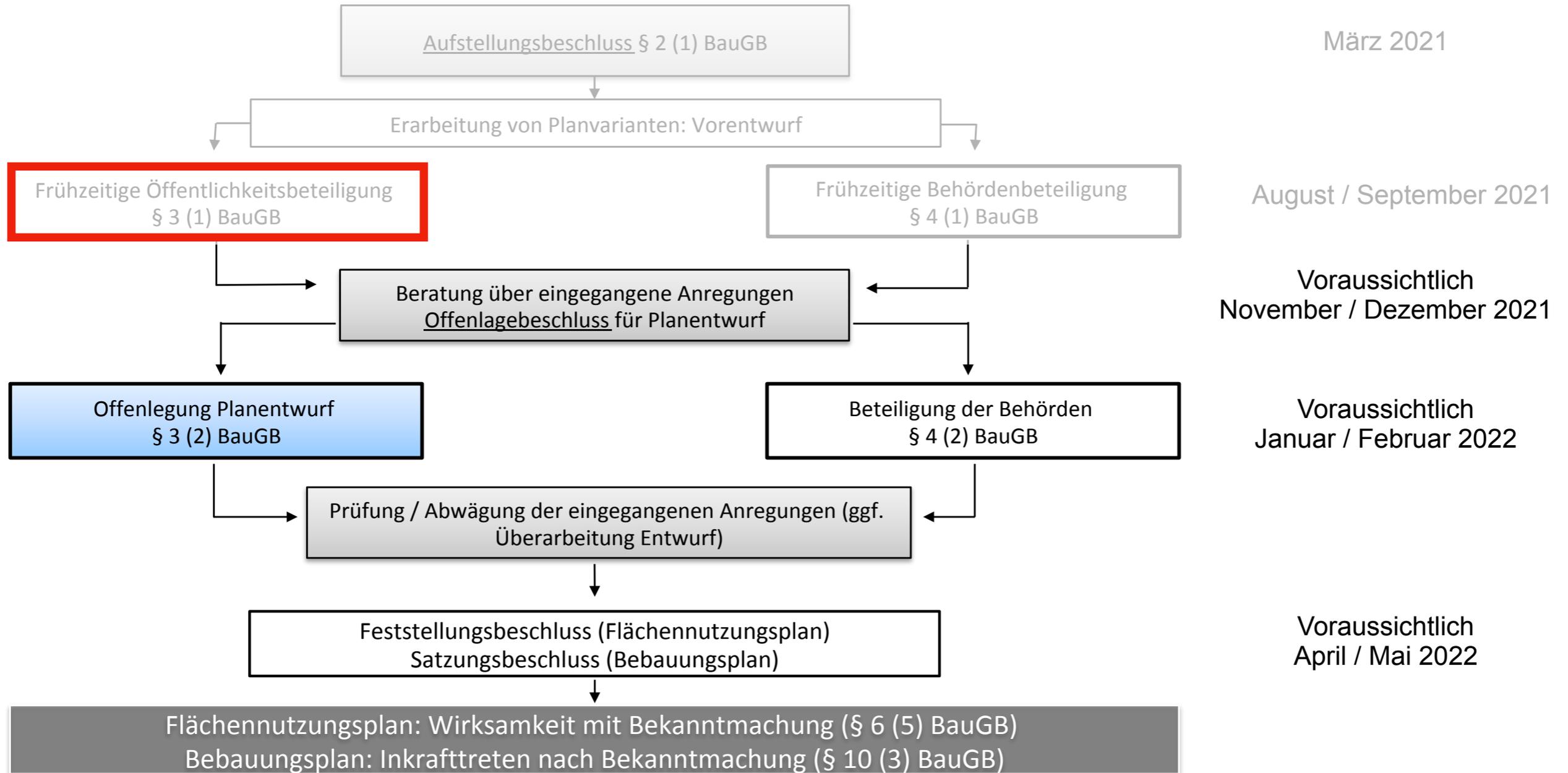
Vorgeschlagene Stellplatzanordnung

KD 83,39 Kanaldeckelhöhen in Meter ü. NHN

II. Änderung Bebauungsplan Nr. 95/3 „Barriere“ / 97. Flächennutzungsplan-Änderung

Vorhaben- und Erschließungsplan





II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95/3 „Barriere“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan und 97. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bürgeranhörung
02.09.2021

