

© Geobasisdaten: Kreis Steinfurt-Vermessungs- und Katasteramt, ST/



Stadt Emsdetten

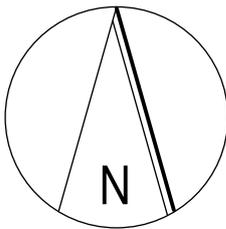
Am Markt 1

48282 Emsdetten

Telefon: 02572 / 922-0

Fax: 02572 / 922 199

E-Mail: stadt@emsdetten.de



Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Nr. 3 "Nahversorgungsstandort Nordwalder Straße"

Maßstab :

1 : 500

Planungsstand :

Satzungsbeschluss

Planung :

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH

Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld • Telefon +49 (0)2541 9408-0 • Fax 6088

Stand :

Juni 2017

Bearbeitet :

CL/KW

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Nr. 3 "Nahversorgungsstandort Nordwalder Straße"

Stand: Juni 2017
Satzungsbeschluss

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ sind zulässig ein **SB-Lebensmittel-Nahversorgungsmarkt** mit Backshop und einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m² und ein **SB-Schalter** eines **Geldinstituts**.

1.2 Es sind folgende gem. Emsdettener Sortimentsliste nahversorgungsrelevante Sortimente (s.u.) als Kernsortiment zulässig:

- Back- und Konditoreiwaren,
- Fleisch- und Metzgereiwaren,
- Getränke,
- Nahrungs- und Genussmittel,

1.3 In dem SB-Lebensmittel-Nahversorgungsmarkt dürfen die **Randsortimente** eine gesamte Verkaufsfläche von 140 m² (10% der Gesamtverkaufsfläche) nicht überschreiten. Darin dürfen die Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe höchstens 15 m² umfassen.

Es sind folgende gem. Emsdettener Sortimentsliste (s.u.) **nahversorgungsrelevante Randsortimente** zulässig:

- Drogeriewaren / Körperpflegeartikel
- Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)
- (Schnitt-)blumen,
- Zeitungen / Zeitschriften

Es sind folgende gem. Emsdettener Sortimentsliste zentrenrelevante **Randsortimente** zulässig:

- Bild-und Tonträger
- Bücher
- Elektrokleingeräte
- Glaswaren / Porzellan / Keramik
- Handarbeitsartikel, Kurzwaren, Meterware,
- Wolle
- Haushaltswaren
- Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe
- Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
- Leuchtmittel
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Gem. Emsdettener Sortimentsliste nicht-zentrenrelevante Sortimente

Innerhalb der o.g. Gesamtverkaufsfläche für Randsortimente (140 qm) können Aktionsangebote (ohne Sortimentsbeschränkung) ebenfalls auf einer Fläche von 15 qm zugelassen werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Nr. 3 "Nahversorgungsstandort Nordwalder Straße"

Stand: Juni 2017
Satzungsbeschluss

Emsdettener Sortimentsliste (2014)

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Back- und Konditoreiwaren,	
Fleisch- und Metzgereiwaren,	
Getränke,	
Nahrungs- und Genussmittel,	
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel	
Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)	
(Schnitt-)blumen,	
Zeitungen / Zeitschriften	
Zentrenrelevante Sortimente	
Antiquitäten	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Bekleidung	Musikinstrumente und Zubehör
Bild- und Tonträger	Optik / Augenoptik
Bücher	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Campingartikel (u.a. Campngkocher, Isomatte, Schlafsäcke, Zelte)	Sammelbriefmarken und -münzen
Computer und Zubehör	Sanitätsartikel / Orthopädiewaren
Elektrogeräte	Schuhe
Fotoartikel	Spielwaren
Glaswaren / Porzellan / Keramik	Sportartikel / Sportkleingeräte
Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterwaren / Wolle	Sportbekleidung
Haushaltswaren	Sportschuhe
Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	Telekommunikation und Zubehör
Hörgeräte	Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen (Indoor)
Kosmetikartikel / Parfümeriewaren	Uhren / Schmuck
Kunstgewerbe / Bild und Bilderrahmen	Unterhaltselektronik und Zubehör
Künstlerartikel / Bastelzubehör	Wohndekorationsartikel
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel	

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung in Meter über Normal Höhe Null (NHN) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten, mit Ausnahme von Werbetafeln) ist bis zu einer Höhe von 54,50 m ü. NHN zulässig.

2.2 Grundflächenzahl gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO

Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Stellplätze mit ihren Zufahrten ist im Sondergebiet bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Nr. 3 "Nahversorgungsstandort Nordwalder Straße"

Stand: Juni 2017
Satzungsbeschluss

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

- 3.1 In dem festgesetzten Sondergebiet 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 STELLPLÄTZE

gem. § 9 (1) Nr. 2 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.

5. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

(gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die gekennzeichneten Sichtdreiecke im Zufahrtbereich der Nordwalder Straße sind von baulichen Anlagen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m bezogen auf das Niveau der Nordwalder Straße freizuhalten.

6. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Die Dachflächen des geplanten Lebensmittelmarktes sind extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Substratschicht hat entsprechend der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen „Dachbegrünungsrichtlinie 2008“ zu erfolgen.

7. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Die Südfassade, der im Bebauungsplan gekennzeichnete Anlieferungszone ist in Massivbauweise zu errichten. Der geschlossene Dachaufbau der Anlieferungszone muss ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens 20 dB aufweisen ($R'w \geq 20$ dB).
- 7.2 Die bestehenden Lärmschutzwände am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes sind in der bestehenden Höhe (siehe Planeintrag) zu erhalten. Die Lärmschutzwände sind in massiver Bauweise zu sichern.
- 7.3 Die Fahrgassen des Kunden- und Mitarbeiterparkplatzes sind zu asphaltieren oder mit einem im Bezug auf die Rauigkeit der Oberfläche vergleichbaren Material zu gestalten.
- 7.4 Das Sektionaltor auf der Ostseite der Ladezone muss ein bewertetes Bauschalldämmmaß $R'w=15$ dB(A) einhalten.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Nr. 3 "Nahversorgungsstandort Nordwalder Straße"

Stand: Juni 2017
Satzungsbeschluss

8. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 8.1 Auf den festgesetzten Flächen zur Anpflanzung entlang der Nordwalder Straße ist eine Schnitthecke mit einer Höhe von 75 cm aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzupflanzen.
Die übrigen gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

HINWEISE

- 1) **DENKMÄLER**
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 Emsdetten und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- 2) **ARTENSCHUTZ**
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind gem. § 39 BNatSchG Gehölzentfernungen in der Zeit vom 01.03 bis zum 30.09 eines jeden Jahres verboten. Gehölzentfernungen sowie der Abriss aufstehender Gebäude während des vorgenannten Zeitraumes sind nur nach vorheriger Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung und in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt zulässig.
- 3) **KAMPFMITTEL**
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst sowie die untere Bodenschutzbehörde durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
- 4) **BODENKONTAMINATIONEN**
Mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt ist vereinbart, dass zur Gefahrenbeurteilung die Baumaßnahme ab Aufnahme der Bodenplatte sowie der Ausbau unterirdischer Anlagen unter gutachterlicher Begleitung durchgeführt wird.
Da die Abbrucharbeiten zur Zeit der Planaufstellung nicht durchgeführt waren und eine Sanierung der Flächen nicht noch erfolgt ist, wird das Plangebiet als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.
Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbung und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) entdeckt werden oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich der Kreis Steinfurt, Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 02551/69-2573), zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Nr. 3 "Nahversorgungsstandort Nordwalder Straße"

Stand: Juni 2017
Satzungsbeschluss

5) IMMISSIONSSCHUTZ

Im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Nr.3 wird sich die Vorhabenträgerin verpflichten, die in der schalltechnischen Untersuchung festgelegten sonstigen organisatorischen Lärminderungsmaßnahmen zu beachten und diesen entsprechend Folge zu leisten:

- Keine anlagenbezogenen Fahrbewegungen innerhalb des Nachtzeitraumes (22.00 – 06.00 Uhr)
- Einrichtung der Öffnungszeiten in der Art, dass Fahrbewegungen und Nutzung der Einkaufswagen von Kunden innerhalb einer Stunde der insgesamt dreistündigen Ruhezeiten ausgeschlossen werden können (max. mögliche Öffnungszeiten 6-21 Uhr oder 7-22 Uhr).
- Innerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Ruhezeit) darf maximal eine Lkw-Anlieferung stattfinden. Die Nutzung eines fahrzeugeigenen Kühlaggregats ist innerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit nicht zulässig.
- Das Sektionaltor auf der Ostseite der Ladezone muss während der Verladung und während etwaiger Wartezeiten des Lkw geschlossen gehalten werden.

Zuvor aufgeführte Lärminderungsmaßnahmen werden auch zum Bestandteil der Baugenehmigung gemacht.

6) BAUMSCHUTZ

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emsdetten bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt und ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen in öffentlichen Verkehrsflächen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

7) EINSICHTNAHME IN DIE DER PLANUNG ZUGRUNDELIEGENDEN VORSCHRIFTEN UND GUTACHTEN

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke) sowie Gutachten können während der Dienststunden bei der Stadt Emsdetten, im Fachdienst Stadtentwicklung und Umwelt, - Rathaus, Am Markt 1, 48282 Emsdetten - eingesehen werden.