

Errichtung eines Lebensmittelmarktes

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Lebensmittelmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1.000 m² festgesetzt. Zulässig ist ein für Lebensmittelmärkte handelsübliches Sortiment der Nahversorgung (Lebensmittel, Getränke). Zentrenrelevante Randsortimente sind auf einer Fläche von max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig. Ferner sind im Erdgeschoss Flächen für eine Bäckerei mit Café mit einer Verkaufsfläche von 165 m² und einen Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 92 m² festgesetzt. Im 1. und 2. OG sind Wohnnutzungen und ausnahmsweise Räume für freie Berufe zulässig.

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt in der Gemarkung Gladbeck, Flur 131, Flurstück 49 (gelassen an der Kirchholter Straße in Gladbeck-Renfor) eine externe Ausgleichsmaßnahme in Form einer Ersatzauforstung einer Fläche von 121 m².

Aktiver Schallschutz

Innerhalb der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist die vorhandene Schallschutzwand zu erhalten.

Hinweise

Bodendenkmäler:

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtlich/paläontologische Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfälschungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DöSchO).
3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 29 DöSchO NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Bergbauliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen:

Der Bereich des Plangebietes liegt über dem auf Sole verliehenen Bergwerkfeld "Broich". Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Anfrage an die zuständige Bergwerkseigentümerin Krupp Hoehch Stahl GmbH zu richten.

Altlasten und Bodenschutz

Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich ein ehemaliges Tankstellengelände (Flurstück 577). Dieses wurde zwischenzeitlich umfangreich saniert. Der belastete Boden wurde bis in eine Tiefe von 6 m vollständig ausgegrobelt. Im Bereich des Bleichungsbereiches zur Horster Straße und zum Gelände des südlich angrenzenden Lebensmittelmarktgrundstückes sowie in tieferen Bodenschichten sind Restbelastungen verbleiben, die sennerzeit aus bautechnischen Gründen nicht entfernt werden konnten. Bezogen auf das Bebauungsplanverfahren sind durch diese Restbelastungen aber keine Nutzungseinschränkungen gegeben.

Grundwasser

Das Grundwasser ist im Plangebiet massiv durch BTX-Aromaten (Benzol, Toluol, Xylol) und durch MTBE (Methyl-tert-Butyl-Ether) verunreinigt. Eine Nutzung des Grundwassers ist daher grundsätzlich auszuschließen. Zur Sicherstellung einer Senierung des Grundwassers sind die im Plangebiet vorhandenen Grundwasserpegel von einer Überbauung freizuhalten. Die Pegel dürfen im Zuge von Baumaßnahmen oder anderen Nutzungen nicht beschädigt oder zerstört werden.

Einsichtnahme von DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerken

Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden bei der Stadt Gladbeck im Amt für Stadtplanung und Bauordnung zur Einsicht bereit gehalten.

Textliche Festsetzungen

Auszug aus der Gladbecker Sortimentsliste

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren

Diaperartikel (Körperpflege, Waschl-, Putz- und Reinigungsmittel)

Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel

Elektronikartikel (Körperpflege, Waschl-, Putz- und Reinigungsmittel)

Unterhaltungselektronik, Tontträger

Unterhaltungselektronik, Tontträger

Unterhaltungselektronik, Tontträger

Unterhaltungselektronik, Tontträger

Unterhaltungselektronik, Tontträger

Unterhaltungselektronik, Tontträger

Unterhaltungselektronik, Tontträger

Unterhaltungselektronik, Tontträger

Unterhaltungselektronik, Tontträger

Unterhaltungselektronik, Tontträger

Unterhaltungselektronik, Tontträger

Unterhaltungselektronik, Tontträger

Unterhaltungselektronik, Tontträger

Unterhaltungselektronik, Tontträger

Unterhaltungselektronik, Tontträger

Unterhaltungselektronik, Tontträger

Unterhaltungselektronik, Tontträger

Unterhaltungselektronik, Tontträger

Unterhaltungselektronik, Tontträger

Unterhaltungselektronik, Tontträger

Unterhaltungselektronik, Tontträger

Unterhaltungselektronik, Tontträger

Unterhaltungselektronik, Tontträger

Unterhaltungselektronik, Tontträger

Unterhaltungselektronik, Tontträger

Unterhaltungselektronik, Tontträger

Unterhaltungselektronik, Tontträger

Unterhaltungselektronik, Tontträger

Unterhaltungselektronik, Tontträger

Unterhaltungselektronik, Tontträger

Unterhaltungselektronik, Tontträger

Kiebitzriedestraße

Zum Stadtwald

Matthäusstraße

Lukasstraße

Diepenbrockstraße

Teilstandort Mosaikschule

Zeichnerische Festsetzungen

- Lebensmittelmarkt mit der max. Verkaufsfläche von 1.000 m²
- 1. und 2. OG Wohnen
- Überdachtes Außenlager
- Getränkemarkt
- Bäckerei / Café
- Erschließungsfläche
- Stellplätze (St)
- Fahrradstellplätze
- Einkaufswagenbox
- Außengastronomie
- Grünfläche
- geplante Pflanzflächen
- bestehende Pflanzflächen
- Lärmschutzwand
- Baum: Erhalt
- Baum: Anpflanzen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Bestandsgebäude Lebensmittelmarkt
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Vermessungsgrundlagen

- Bestandsgebäude
- Flurstücksgrenzen
- 707 Flurstücksnummern
- 51,79 Höhenangaben
- Schachdeckel
- Bestandsbäume
- Bestandsparkplätze

Übersichtsplan:

Maßstab 1:5.000



Erstausfertigung

Stadt Gladbeck

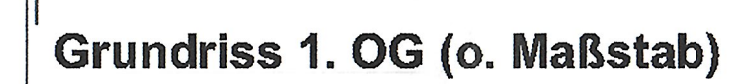
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 171

Blatt 1

Gebiet: Horster Straße 101

Gemarkung Gladbeck
Flur 68
Flurstücke 577, 623, 700
Maßstab: 1:250

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern.
Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 25.03.2020



Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 171
Grundriss, Schnitt und Ansichten

Gebiet: Horster Straße 101

Blatt 2

Gemarkung Gladbeck

Flur 68
Flurstücke 577, 623, 700

Flurstücke 577, 63
Maßstab: 1:100

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern.
Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 25.03.2020