

Bebauungsplan Nr. 164

Textliche Festsetzungen

I Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeines

Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb „Baumarkt mit Gartencenter“ mit insgesamt 15.447 m² Verkaufsfläche inklusive Randsortimenten. In der Gesamtverkaufsfläche sind 352 m² für Holzzuschnitt, Windfang sowie Bistro- und Shop-Bereich enthalten.

2. Baumarkt

Auf einer Verkaufsfläche von maximal 8.750m² sind folgende nicht zentrenrelevante Sortimenten gemäß der Gladbecker Liste im Kernsortiment zulässig:

- Baumarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)
- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge
- Haus- und Heimtextilien (u. a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Lampen und Leuchten
- Elektro-Haushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“))
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Autozubehör
- Campingmöbel
- Holzzuschnitt

Weitere nicht nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Gladbecker Liste sind als Randsortiment zulässig. Sie müssen dem baumarktspezifischem Kernsortiment zugeordnet und untergeordnet sein.

3. Gartencenter

Auf einer Verkaufsfläche von maximal 6.345m² sind folgende nicht zentrenrelevante Sortimenten gemäß der Gladbecker Liste im Kernsortiment zulässig:

- gartenmarktspezifische Kernsortiment (u.a. Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)

Weitere nicht nahversorgungsrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Gladbecker Liste sind als Randsortiment zulässig. Sie müssen dem gartenmarktspezifischem Kernsortiment zugeordnet und untergeordnet sein.

4. Randsortimente

Zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortimente dürfen maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche des Betriebs einnehmen.

Dabei sind für die nachfolgend aufgeführten Sortimente folgende Verkaufsflächenobergrenzen einzuhalten:

- | | |
|--|-------------------|
| • Lebensmittel | 50m ² |
| • Schnittblumen | 20m ² |
| • Arbeits- und Berufsbekleidung | 50m ² |
| • Fachbücher im Segment Heimwerken, Grillen, Campen, sowie Bastel- und Betriebsanleitungen | 20m ² |
| • Haushaltswaren | 400m ² |
| • Spielwaren, Modellbau | 30m ² |

- Computer und Computerzubehör 100m²
- Haushaltskleingeräte 200m²

5. **Bistro- und Shopbereich, Mietcenter**

Zulässig ist zudem:

- Ein Bistro- und Shopbereich (u.a. Backshop/Cafe), dessen Verkaufsflächen auf die Gesamtverkaufsfläche anzurechnen sind. Soweit hier zentren oder nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden, sind sie auf die zulässige Verkaufsfläche der zentren- oder nahversorgungsrelevanten Randsortimente des Gesamtvorhabens anzurechnen.
- Ein Mietcenter (Vermietung von Baumaschinen, Werkzeugen, Geräten, etc.) mit 100m² Gebäudefläche und 120m² Freifläche auf dem Parkplatzbereich.

6. **Gladbecker Sortimentsliste**

Als nahversorgungsrelevant gelten gemäß der Gladbecker Sortimentsliste die folgenden Sortimente:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitungen und Zeitschriften

Als zentrenrelevant gelten gemäß der Gladbecker Sortimentsliste die folgenden Sortimente:

- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe
- Sportbekleidung und –schuhe
- Sportartikel
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Glas, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Unterhaltungselektronik, Tonträger
- Elektrohaushaltsgeräte
- Foto und Zubehör
- Optische und akustische Artikel
- Uhren, Schmuck
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Musikalien, Musikinstrumente
- Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör
- Baby-/ Kleinkindartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)

Als nicht nahversorgungsrelevant und nicht zentrenrelevant gelten gemäß der Gladbecker Sortimentsliste die folgenden Sortimente (nicht abschließend):

- Sport- und Freizeitgroßgeräte
- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Möbel (inkl. Küchen, Matratzen, Büromöbel)
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen
- Baumarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und

–zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge, Metall- und Kunststoffwaren)

- Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche und Bodenbeläge
- Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“))
- Lampen und Leuchten
- Fahrräder und Fahrradzubehör
- Auto und Autozubehör
- Baby- und Kleinkindbedarf (Kinderwagen, Kindersitze etc.)
- Gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Gartenbedarf (z.B. erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße)
- Motorenkraftstoffe
- Sonstiger Einzelhandel: Erotikartikel, Waffen...

II Immissionsschutz

1. Fahrgassen

Die Fahrgassen des Parkplatzes sind mit einem ebenen Belag aus Asphalt oder Betonsteinpflaster ohne Fuge und Fugen über 3mm herzustellen.

2. Haustechnische Anlagen

Für die haustechnischen Aggregate (Kühlung, Lüftung etc.) sind maximal Schallleistungspegel von 95 dB(A) tagsüber (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und 85 dB(A) nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) zulässig. Dies ist ggf. durch den Einbau von geeigneten Schalldämpfern sicherzustellen. Die Geräusche der technischen Anlagen dürfen keine hörbar hervortretenden Einzeltöne gemäß Definition der TA Lärm aufweisen.

III Pflanzmaßnahmen

1. Pflanzung von Bäumen

An den sieben entlang der Konrad-Adenauer-Allee festgesetzten Standorten sind Solitärbäume *Tilia tomentosa* (Silberlinde) oder *Tilia cordata* „Greenspire“ (Winterlinde) mit einer Höhe von 4 – 5 m und einem StU von 25 – 30cm zu pflanzen. Zu verwenden sind Solitärbäume 4x verpflanzt, aus extra weiten Stand, mit Drahtballierung.

2. Eingrünung

Die Fläche mit Hecken und Gehölzen ist mit *Carpinus betulus*, Heckenpflanzen, mit einer Höhe von 2 – 2,25m, 3x verpflanzt, mit Ballen im Abstand von 50 cm oder *Taxus baccata*, Heckenpflanzen, mit einer Höhe von 1 – 1,25m, 4x verpflanzt, mit Ballen im Abstand von 50 cm oder eine Mischung beider Arten zu bepflanzen. Die Flächen für Anpflanzungen sind gärtnerisch zu gestalten.

3. Bäume auf der Stellplatzanlage

Je 8 Stellplätze wird ein großkroniger Laubbaum gepflanzt (40 Stück). Zu verwenden ist *Acer platanoides* „Globusum“, *Fraxinus excelsior* „Globosa“ oder *Quercus palustris* (Sumpf-Eiche), Solitärbäume, StU 25 – 30cm, 4x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung.

IV Hinweis: Externe landschaftspflegerische Maßnahmen

1. Vereinbarung

Das Vorhaben verursacht einen forstrechtlichen Eingriff (Beseitigung eines bestehenden Waldes) und einen planungsrechtlichen Eingriff in Natur und Landschaft. Es sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich. Zur Umsetzung der Maßnahmen wurde eine Vereinbarung über die Bereitstellung von Kompensationsleistungen im Rahmen der Eingriffsregelung zwischen dem Vorhabenträger und der Landschaftsagentur Plus GmbH getroffen.

2. Maßnahmen

Die Umsetzung der Maßnahmen inklusive Sicherstellung der langfristigen Pflege und Entwicklung erfolgt auf folgenden Grundstücken in der Gemarkung Dorsten: Flur 21, Flurstück 608 tlw., Flur 31, Flurstück 97 tlw., Flur 33, Flurstücke 8 tlw. Und 161 tlw.. Die Maßnahmen umfassen: 13.500m² Aufforstung und 33.541 ökologische Werteinheiten. Bei Abbuchung von ökologischen Werteinheiten wurden die Maßnahmen bereits in der Vergangenheit durchgeführt.

3. Alleebäume

Die Konrad-Adenauer-Allee ist als geschützte Allee (§47 a LG NRW) im Alleekataster verzeichnet. Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust von 17 Alleebäumen. Der externe Ausgleich hat durch die Anpflanzung von 32 Alleebäumen in großen Lücken der bestehenden Allee L511 zu erfolgen.

V Weitere Hinweise

1. Altlasten

Im Plangebiet liegt die Altlastenverdachtsfläche „Nr. 4408/2016 AA Sportplatz Krusenkamp“. Nach dem Austausch der dioxinbelasteten Sportplatzasche im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme sind die Drainagen, welche dioxinbelastetes Material enthalten, im Boden verblieben. Bei der Aufbereitung des Geländes ist daher sicherzustellen, dass dieses Material gem. den abfallrechtlichen Bestimmungen separiert und verwertet bzw. entsorgt wird.

2. Umgang mit Bodendenkmälern

Bei Bodeneingriffen innerhalb des Plangebietes können Bodendenkmäler (Kultur- und/ oder naturgeschichtlicher Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Das Auffinden von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, (Tel. 0251 591-8911) unverzüglich anzuzeigen. Die Fundstelle ist gemäß der §§15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten.

3. Anlagen der Außenwerbung und Außenbeleuchtungsanlagen

Anträge auf Genehmigung zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung die dazu geeignet sind, den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der L511 anzusprechen, und Außenbeleuchtungsanlagen von denen eine Blendwirkung ausgehen können sind dem Landesbetrieb Straßenbau NRW zur Zustimmung bzw. Genehmigung gem. §§ 25 bzw. 28 StrWG NRW zu übersenden.