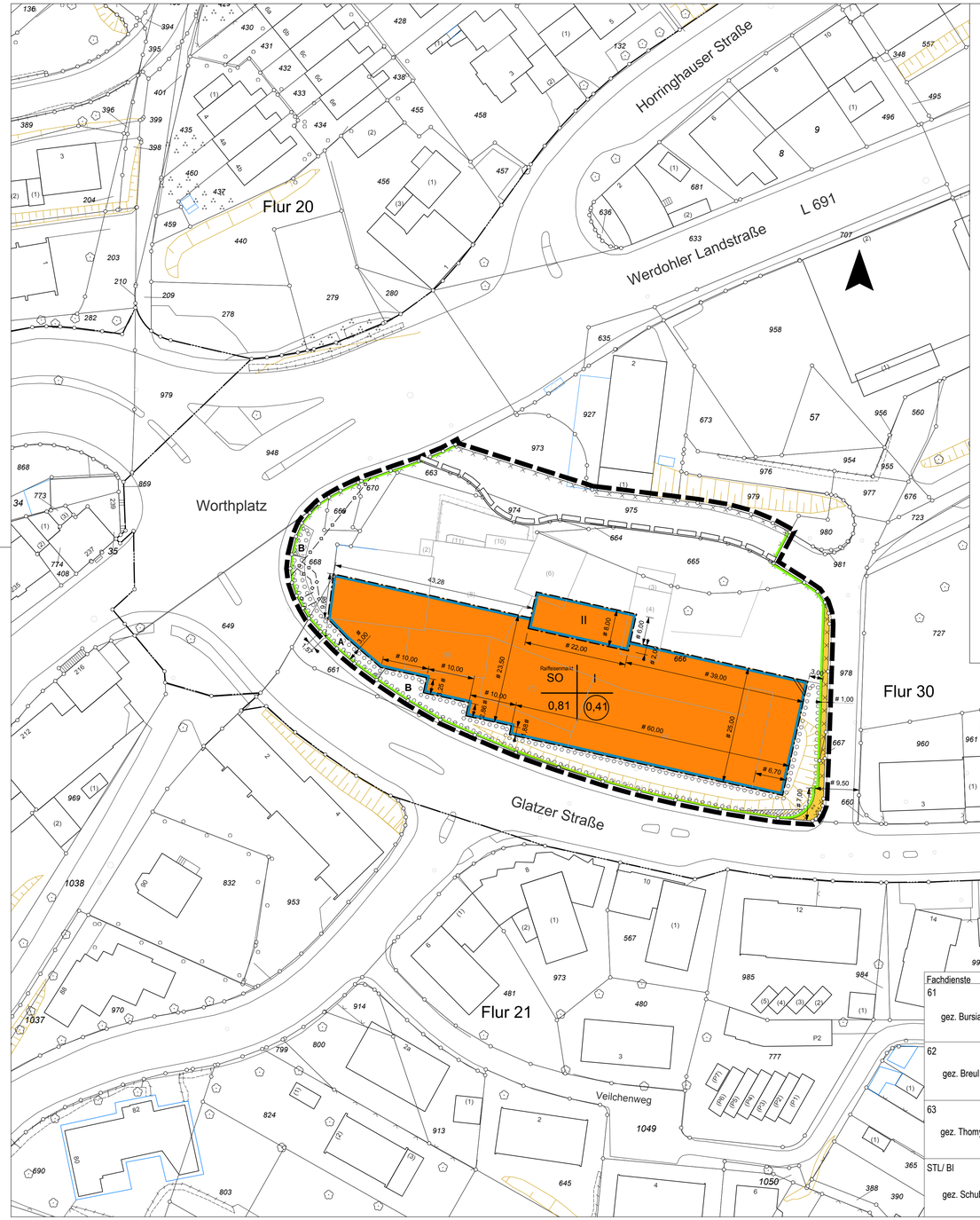


PRÄAMEL

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) und den §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB-Novelle 2013) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO-Novelle 2013) hat der Rat der Stadt Lüdenscheid in seiner Sitzung am 08.12.2014 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „Raiffeisen Worthplatz" als Satzung beschlossen.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung einschließlich Umweltbericht vom 19.11.2014 beigefügt.

FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

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

SO
Fachmarkt
(Raiffeisenmarkt)

Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel

Zulässig ist ein Fachmarkt mit den Kernsortimenten Bau- und Gartenmarktsortimente und Blumen (Indoor) / Zoo mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von maximal 2.000 qm.

Die Verkaufsflächen der einzelnen Kernsortimente dürfen dabei folgende Größenordnungen nicht überschreiten:

Gartenmarktsortimente (ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Lüdenscheider Sortimensliste)	max.	1.500 qm
Blumen (Indoor) / Zoo (ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Lüdenscheider Sortimentsliste)	max.	500 qm
Baumarktsortimente (ausschließlich nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Lüdenscheider Sortimentsliste)	max.	700 qm

Als zentrenrelevante Randsortimente sind die Sortimente Bekleidung / Textilien, Schuhe / Lederwaren, Spielwaren / Hobbyartikel, Nahrungs- und Genussmittel, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher und Aktionsflächen auf bis zu maximal 10% der zur Genehmigung beantragten Verkaufsfläche (max. 200 qm) zulässig. Die Randsortimente müssen dem Kernsortiment funktional zugeordnet sein.

Innerhalb der max. zulässigen 10 % Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente (max. 200 qm) sind folgende warengruppenspezifische Verkaufsflächenobergrenzen einzuhalten:

Bekleidung / Textilien	max.	100 qm
Schuhe / Lederwaren	max.	100 qm
Spielwaren / Hobbyartikel	max.	100 qm
Nahrungs- und Genussmittel	max.	100 qm
Papier / Bürobedarf / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	max.	100 qm
Aktionsflächen	max.	100 qm

Definition zulässiger Sortimente auf Aktionsflächen:
Aus Nahrungs- und Genussmittel: nur Erzeugerprodukte aus der Region (bspw. frische Ernteprodukte (Äpfel, Kartoffeln), Säfte, Schlachtereiprodukte, etc.
Aus Papier / Bürobedarf / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher: nur Gartenfachbücher, Fachzeitschriften, etc.
Aus Bekleidung / Textilien: nur Arbeitsbekleidung wie bspw. Arbeits- und Latzhosen, Sicherheitsbekleidung, Regenzeug
Aus Schuhe / Lederwaren: nur Arbeitsschuhe wie bspw. Gummistiefel, Sicherheitsschuhe
Aus Spielwaren / Hobbyartikel: nur „landwirtschaftliches" Spielzeug
Daneben sind auf den Aktionsflächen alle Sortimente zulässig, die den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente sowie Blumen (Indoor) / Zoo zugeordnet sind.

Sortimentsliste für die Stadt Lüdenscheid

Zentrenrelevante Sortimente:

hiervon nahversorgungsrelevant
Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren / Konditoreiwaren, Fleisch- und Metzgereiwaren, Getränke)
Schnittblumen
Zeitungen / Zeitschriften

Bekleidung
Bettwäsche
Bild- und Tonträger
Bücher
Büromaschinen
Computer und Zubehör
Elektrokleingeräte
Erotikartikel
Fotoartikel
Gardinen / Dekostoffe
Glas / Porzellan / Keramik
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Wolle / Haushaltswaren
Heimtextilien
Hörgeräte
Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen
Künstlerartikel / Bastelzubehör
Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Musikinstrumente und Zubehör
Optik / Augenoptik
Papier / Schreibwaren
Sanitätsartikel
Sammelbriefmarken und -münzen
Schuhe
Spielwaren
Sportartikel / -kleingeräte
Sportbekleidung / Sportschuhe
Telekommunikation und Zubehör
Uhren / Schmuck
Unterhaltungselektronik und Zubehör
Wohneinrichtungsartikel

Nicht zentrenrelevante Sortimente:

Angler- und Jagdbedarf / Waffen
Bauelemente / Baustoffe
Baumarktspezifische Artikel
Bettwaren / Matratzen
Bodenbeläge (inkl. Teppiche, Einzelware)
Campingartikel
Eisenwaren und Beschläge
Elektrogroßgeräte
Elektroinstallationsmaterial
Fahrräder und technisches Zubehör
Farben / Lacke
Fliesen
Gartenartikel und -geräte
Installationsartikel
Kamine / Kachelöfen
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
Kfz- und Motoradhandel
Kinderwagen
Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
Maschinen / Werkzeuge
Möbel
Pflanzen / Samen
Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor)
Rolläden / Markisen
Sanitärartikel
Sportgroßgeräte
Tapeten
Topf- und Zimmerpflanzen
Zoologische Artikel / lebende Tiere

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

0,81 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§§ 16 und 19 BauNVO)

(0,41) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 und 20 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Das sind die durch festgesetzte Baugrenzen bestimmte Teilflächen des Baugebiets, auf denen Gebäude errichtet werden dürfen, soweit durch die festgesetzten Ausnutzungswerte (GRZ/GFZ) keine Einschränkung erfolgt und die Bestimmungen der Bauordnung NRW über Abstandflächen und Gebäudeabstände eingehalten werden.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

A — Die Pflanzfläche A ist flächendeckend mit Rasen und Sträuchern zu begrünen. Aufgrund der verkehrlich notwendigen Sichtbeziehungen sind nur niedrig wachsende Sträucher bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig. Im Bereich der vorhandenen Gasleitungen sind Anpflanzungen jeglicher Art nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger (Enervie Vernetzt, Stadtwerke Lüdenscheid) möglich.

B — Die Pflanzflächen B sind flächendeckend mit Rasen und Sträuchern (je Baum 5 Sträucher von einer potentiellen Wuchshöhe von mindestens 2 m) zu begrünen. In einem Abstand von 10 bis 12 m sind in der Fläche, mit Ausnahme der Sichtfläche im Bereich der Einmündung des Stichweges in die Glatzer Straße mittel- oder großkronige wachsende Baumarten (z.B. Feldahorn, Ginkgo, Tulpenbaum, Eberesche; potentielle Wuchshöhe mindestens 10 m) in einer Pflanzgröße von Hochstamm 14/16 cm Mindestumfang zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und im Falle eines Abganges durch einen Baum derselben Art zu ersetzen.

Sonstige Festsetzungen

Sichtflächen
Sichtflächen sind oberhalb einer Höhe von 0,6 m von baulichen Anlagen, Einfriedungen, Böschungen und Anpflanzungen frei zu halten.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 5 „Raiffeisen Worthplatz" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

1. Oberhalb der Attika eines Gebäudes (Schnittkante zwischen Dachfläche und Außenfläche der Außenwand) sind Werbeanlagen unzulässig.

2. Bewegte Werbeanlagen, einschließlich der Verwendung von bewegtem Licht oder sonstigen dynamischen Effekten, sind nicht zulässig.

KENNZEICHNUNGEN gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (beispielsweise Schwermetalle und Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)

Ursache und Bereich der Belastung:

- Altablagerung (hier Feststellung der Belastung in Teilflächen)
- Altstandort (Metallwarenfabrik mit Beizerei und Verchromerei)

Hinweise für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren:

- Bei Abbruch dieses Altstandortes ist eine Gefährdungsabschätzung von einem anerkannten Ing.-Büro vor Abbruchbeginn der unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises zur Stellungnahme im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.
- Im Zuge des geplanten Abbruchs sind die abfallrechtlichen Belange zu berücksichtigen, insbesondere sind die Abbruch- und Aushubmaterialien zu separieren und ordnungsgemäß auf eine dafür zugelassene Abfallentsorgungsanlage zu verbringen.
- Sollten Abbruchmaterialien recycelt und vor Ort wieder eingebaut werden, ist ein Antrag mit entsprechender Analytik eines zugelassenen Labors der unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises vor Einbaubeginn zur Stellungnahme vorzulegen.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Bestehende Gebäude

Flur 30 — Flurnummer

Flurgrenze

665 — Flurstücksnummer

Vorhandene Grenzsteine und Grundstücksgrenzen

Böschung

Aufzuhebende Plangrenze

Unterirdische Gasleitungen (die genaue Lage ist beim Energieversorger Enervie Vernetzt, Stadtwerke Lüdenscheid einzuholen)

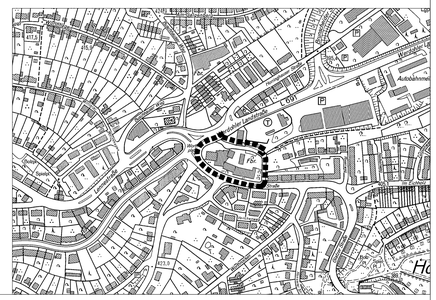
INKRAFTTRETEN

Diese Satzung wird am Tage nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Rates der Stadt Lüdenscheid sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Einsichtnahme rechtsverbindlich.

Lüdenscheid, 11.12.2014

gez. Dzewas
Bürgermeister

gez. Marré
Schriftführer/in



Fachdienste	Bescheinigung	Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Genehmigung	Rechtsverbindlichkeit
61 gez. Bursian	Der katastermäßige Bestand sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Planunterlage beinhaltet einen digitalen Datenbestand. Sämtliche vermessungstechnische Maßnahmen für die Umsetzung der planerischen Festsetzungen müssen auf diesem digitalen Datenbestand basieren. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.	Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Lüdenscheid hat am 14.05.2014 gem. § 2 i. V. m. § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.	Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat gem. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Umwelt vom 27.08.2014 mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 18.09.2014 bis 20.10.2014 öffentlich ausgelegen.	Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden und bedarf keiner Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 BauGB).	Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB sowie § 9 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Lüdenscheid in der Fassung der 1. Anderung vom 18.11.2008 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt Amtsblatt des Märkischen Kreises Nr. 15 am 08.04.2015 veröffentlicht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit seit dem 09.04.2015 rechtsverbindlich und liegt mit der Begründung einschließlich des Umweltberichtes sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
62 gez. Breul					
63 gez. Thomys					
STL/ BI gez. Schubert	Lüdenscheid, 22.08.2014 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Breul Städt. Obervermessungsrat	Lüdenscheid, 28.11.2014 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Bärwolf Fachbereichsleiter	Lüdenscheid, 28.11.2014 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Bärwolf Fachbereichsleiter	Lüdenscheid, 09.12.2014 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Bärwolf Fachbereichsleiter	Lüdenscheid, 12.04.2015 gez. Dzewas Bürgermeister

STADT LÜDENSCHEID

Bebauungsplan Nr.
"Raiffeisen Worthplatz"

Gemarkung Lüdenscheid- Stadt	Flur: 30
Maßstab: 1:500	Datum: 05.08.2014
Bestehend aus 2 Blatt — Blatt 2. Vorhaben- und Erschließungsplan	Blatt: 1
Entwurf: Baumast	Zeichnung: Priesnitz-Winter