

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 98 "Aldi Brambauerstraße" einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan



Zeichenerklärung

I. Räumlicher Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 98 "Aldi Brambauerstraße"

II. Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 "Aldi Brambauerstraße"

- Vorhaben** Vorhaben "Lebensmitteldiscounter Aldi, Brambauerstraße"
- Gebäude**
- VK max.** max. zulässige Verkaufsfläche
- LF max.** max. zulässige Lagerflächen (inkl. Leergutlager und Anlieferungsbereich)
- NF max.** max. zulässige Nebenflächen (inkl. Astenraum, Backwaren Zubereitung, Pausenraum)
- GR max.** max. zulässige Grundfläche für Stellplätze und Nebenanlagen (Anlieferungszone, Papierpresse, Werbeplyone)
- OK max.** max. Höhe der baulichen Anlage (Attika) in Metern über Normalhöhennull (NHN)
- OKRF = 56,90** Oberkante Fertigfußboden
- Photovoltaikmodule
- Nebenanlagen (Anlieferungszone, Papierpresse und Werbeplyone)
- Stellplätze
- befestigte Grundstücksfläche
- private Grünfläche (siehe textl. Festsetzung Nr. 4)
- zu erhaltender Bestandsbaum
- geplanter Baum (Anzahl bindend, Standort variabel)
- Ein- und Ausfahrt
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche

III. Bestandsübernahmen und sonstige Darstellungen

- 316 Flurstücksgrenzen und -nummern
- Bebauung
- Baum
- Bezugshöhen
- Bemaßung von Abständen

Textliche Festsetzungen

1. Zulässiges Vorhaben / Zulässige bauliche Anlagen

(§ 12 Abs. 3 BauGB)
1.1 Vorhaben „Lebensmitteldiscounter Aldi, Brambauerstraße“
 Das Vorhaben dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebs. Es ist ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m², Lagerflächen von 805 m² und Nebenflächen von 160 m² zulässig. Dabei sind entsprechend der Sortimentsliste der Stadt Waltrop auf mindestens 85 % der Gesamtverkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig; sonstige nicht nahversorgungsrelevante Randsortimente sind auf maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig, wobei der Anteil der zentralrelevanten, aber nicht nahversorgungsrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht übersteigen darf.

1.2 Zulässige bauliche Anlagen
 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind bauliche Anlagen und Gebäude gemäß den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung und Ansichten sowie gemäß den textlichen Festsetzungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)
 Die max. zulässige Oberkante der baulichen Anlage darf durch untergeordnete Bauteile (technisch notwendige Dachaufbauten, Photovoltaikmodule) um max. 1 m überschritten werden. Sie müssen um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten.

3. Schallschutzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
3.1 Anlieferungszone / Betrieb der Papierpresse
 Die Anlieferung von Waren sowie der Betrieb der Papierpresse sind ausschließlich an der Süd-Westseite des Gebäudes innerhalb des gesondert gekennzeichneten Bereichs zulässig.

3.2 Stellplatzanlage Lebensmitteldiscounter

Der gesamte von Kunden mit Einkaufswagen überfahrbare Bereich ist mit einem ebenen Fahrbahnbelag zu versehen. Als ebener Fahrbahnbelag gelten Asphaltbeläge oder eng verlegtes Betonsteinpflaster ohne Fuge.

3.3 Einkaufswagen

Die Einkaufswagen des Marktes sind mit Soft-Drive-Rollen, Korbklappendämpfer und Korbstützbecken geräuschmindernd auszustatten.

4. Begrünungsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
4.1 Private Grünflächen
 Private Grünflächen sind einzuzäunen oder zu bepflanzen. Die festgesetzten Bäume müssen in einer mind. 8,0 m² großen offenen Baumscheibe gepflanzt werden. Es sind Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste Baumarten:	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	Robkastanie
Aesculus hippocastanum	Purpurkastanie
Aesculus carnea	Säulenhainbuche
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Rotbuche
Fagus sylvatica	Baumhasel
Corylus colurna	Gemeine Esche
Fraxinus excelsior	Esche 'Altena'
Fraxinus excelsior 'Altena'	Esche 'Atlas'
Fraxinus excelsior 'Atlas'	Esche 'Westhofs Glory'
Fraxinus excelsior 'Westhofs Glory'	Walnus
Juglans regia	Traubeneiche
Quercus petraea	Stieleiche
Quercus robur	Mehlbeere
Sorbus aria 'Magnifica'	Eberesche
Sorbus aucuparia	Säulen-Eberesche
Sorbus aria 'Fastigiata'	Winterlinde
Tilia cordata	Stadtlinde
Tilia cordata 'Greenspire'	Holländische Linde
Tilia europaea	Silberlinde
Tilia tomentosa	

4.2 Stellplätze
 Innerhalb der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Flächen für Stellplätze müssen die festgesetzten Bäume in einer mind. 5,0 m² großen offenen Baumscheibe oder in einem mind. 1,70 m breiten Grünstreifen zwischen 2 Aufstellreihen gepflanzt werden. Die heimischen, standortgerechten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Arten der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden.

Pflanzliste Baumarten:	Bluthorn
Acer platanoides 'Deborah'	Spitzahorn 'Cleveland'
Acer platanoides 'Cleveland'	Säulenhorn
Acer platanoides 'Columnare'	kegelförmiger Spitzahorn
Acer platanoides 'Emerald Queen'	Säulenhainbuche
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Mehlbeere
Sorbus aria 'Magnifica'	Eberesche
Sorbus aucuparia	Säuleneberesche
Sorbus aria 'Magnifica'	

5. Werbeanlagen

(§ 9 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Zulässigkeit von Werbeanlagen
 Werbeanlagen sind ausschließlich entsprechend den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan und Ansichten) zulässig. Es ist die Anlage eines Werbeplyons (LB/H=70/21/645cm mit doppelseitigem Display 205x215cm B=31cm, OK max. 63,5 m ü. NHN) und eines zweiten, höheren Plyons (LB/H=70/21/745cm mit doppelseitigem Display 205x215cm B=31cm, OK max. 64,0 m ü. NHN) an den im Plan dargestellten Stellen zulässig.

Hinweise

- Bodendenkmalpflege**
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden. Bodeneingriffe sind alle Arten von Erdarbeiten, z.B. Abgrabungen, Ausschachtungen, Bohrungen, Rammen- und Spundarbeiten. Bodendenkmale können sein: Gegenstände und Bruchstücke von Gegenständen, Reste baulicher Anlagen, Hohlräume, Knochen und Knochen splitter, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit sowie Abdrücke tierischen oder pflanzlichen Lebens. Die Entdeckung von Bodendenkmälen oder von mutmaßlichen Hinweisen darauf ist der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist gemäß § 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) berechtigt, das entdeckte Denkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen. Die Entdeckung ist gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu halten.
- Betriebszeiten und technische Gebäudeausrüstung**
 Der Markt einschließlich seiner Stellplatzanlage ist ausschließlich an Werktagen tagsüber von 6:00 bis 22:00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen ist zusätzlich im Tageszeitraum eine Lkw-Anlieferung zulässig. Die technische Gebäudeausrüstung ist so zu errichten und zu betreiben, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm tags und nachts nicht überschritten werden.
- Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften**
 Soweit in diesem Planverfahren auf DIN-Vorschriften Bezug genommen worden ist, können diese DIN-Vorschriften bei Bedarf im Fachbereich Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege, Münsterstr. 1, 45731 Waltrop eingesehen werden.
- Verwendete Gutachten**
 - Uppenkamp und Partner: Immissionschutz-Gutachten, Schallimmissionsprognose zum Bauvorhaben eines Aldi-Marktes an der Straße „Am Schwarzbach“ in Waltrop, Ahaus, März 2019
 - Ambrosius Blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung: Erweiterung eines Aldi-Marktes am Standort Am Schwarzbach in Waltrop, Verkehrsutachten, Bochum, März 2019
 - Landschaftsökologie und Planung Eva Erpenbeck: Artenschutzprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 98 „Aldi Brambauer Straße“, Datteln, Januar 2019

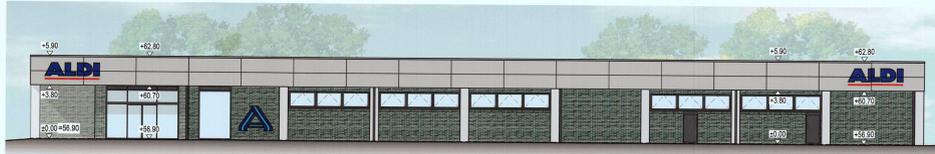
5. Sortimentsliste der Stadt Waltrop (Auszug aus der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Waltrop, Juni 2019)

Zentralrelevante Sortimente	10 %	Nicht-zentralrelevante Sortimente	15 %
<ul style="list-style-type: none"> Sanitätswaren, medizinische, orthopädische Artikel Bücher Spielwaren Papier/ Schreibwaren, Schulbedarf Bastelartikel, Bürobedarf Bekleidung (Herren, Damen, Kinder/ Säuglinge), Wäsche Schuhe, Lederwaren Wolle, Kurzwaren, Handarbeit, Stoffe Sportartikel inkl. Sportbekleidung, -schuhe, ohne Großgeräte Haushaltswaren, Glas/ Porzellan, Keramik, Korbwaren Kunstabdrücke, Bilder / Rahmen / Spiegel Heimtextilien, Haus / Tischische, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken), Zierkissen, Badtextilien Uhren, Schmuck Optik, Akustik Baby, Kinderartikel (Kleinteile wie Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln) Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto) Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie Mixer, Bügeleisen) (außer Elektrogeräte) Campingartikel (ohne Großgeräte und Campingmöbel) 		<ul style="list-style-type: none"> Tierhaltung, Tierpflegeartikel, zoologischer Bedarf Pflanzen, Pflege, Düngemittel, Gartenartikel (Gartennöbel), Gartengeräte (z.B. Resenmäher) Bausstoffe, Bauwerkzeuge, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Latern Sanitärartikel, Fliesen, Installationsbedarf Wäsche, Rolläden, Sicht- und Sonnenschutz, Markisen, Gardinen und -zubehör Möbel, Antiquitäten, inkl. Küchen-einrichtung (Büromöbel, Badmöbel) Matratzen, Bettwaren (z.B. Steppbettdecken) Textilische, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten Gartenmöbel, Gartengeräte, Rasenmäher Elektrogeräte Büromaschinen Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper Campingartikel (z.B. Zelte, Campingmöbel) Sportgeräte Elektronikartikel Angelfischer, Jagdbedarf Auto-/Motorzubehör Kindervagen, Autokindersitze Fahrrad / Zubehör (ohne Bekleidung) Musikalien, Musikinstrumente 	
davon nahversorgungsrelevante Sortimente 85%			
<ul style="list-style-type: none"> Nahrungs- / Genussmittel, Getränke, Tabak-, Reformwaren Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, kosmetika) pharmazeutische Artikel Zeitschriften, Zeitungen Schnittblumen 			

Ansichten zum Vorhaben- und Erschließungsplan m. 1:200

Neubau Lebensmitteldiscounter

Nordost - Ansicht



Südost - Ansicht



Südwest - Ansicht



Nordwest - Ansicht



Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Ortlichkeit wird bescheinigt.
 Die Planunterlage hat den Stand vom 21.02.2018. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Essen, den 06.04.2020



Verfahrensvermerke

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG	OFFENLAGEBESCHLUSS / OFFENLAGE	ERNEUERTE OFFENLAGEBESCHLUSS / ERNEUTE OFFENLAGE	SATZUNGSBESCHLUSS	BEKANNTMACHUNG
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Waltrop vom 05.07.2018 aufgestellt worden, ortsüblich bekanntgemacht worden am 14.01.2019. Waltrop, den 07.04.2020	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.01.2019 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB am 22.01.2019 statt. Waltrop, den 22.04.2020	Der Rat der Stadt Waltrop hat am 02.04.2019 den Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Dieser Planentwurf und die Begründung haben auf Grund der Bekanntmachung vom 04.04.2019 in der Zeit vom 15.04.2019 bis einschließlich 24.05.2019 öffentlich ausliegen. Waltrop, den 22.04.2020	Der Rat der Stadt Waltrop hat am 09.07.2019 den Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans und seine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Dieser Planentwurf und die Begründung haben auf Grund der Bekanntmachung vom 11.07.2019 in der Zeit vom 22.07.2019 bis einschließlich 09.08.2019 erneut öffentlich ausliegen. Waltrop, den 22.04.2020	Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist per Dringlichkeitsbeschluss des Rates der Stadt Waltrop vom 30.03.2020 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden. Waltrop, den 22.04.2020	Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei welcher der Plan einschließlich bekanntgemacht worden. Waltrop, den 21.04.2020
Moenikes (Bürgermeisterin)	Scheiba (Dipl.-Ing.)	Moenikes (Bürgermeisterin)	Moenikes (Bürgermeisterin)	Moenikes (Bürgermeisterin)	Scheiba (Dipl.-Ing.)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 668), in der zuletzt geänderten Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung

Vorhabensträger:

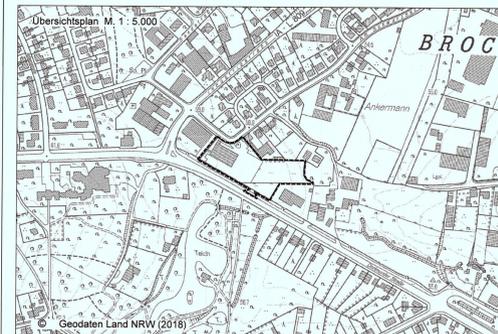
ALDI
 Immobilienverwaltung GmbH Co. KG
 Hohewardstr. 345 - 349
 45699 Herften

Architekt:

Erwin Wegemann
 Dipl.-Ing. Architekten
 Westerholter Weg 72e
 45657 Recklinghausen



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 98 "Aldi Brambauerstraße" einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan



08.07.2019

M. 1 : 200 / 500

