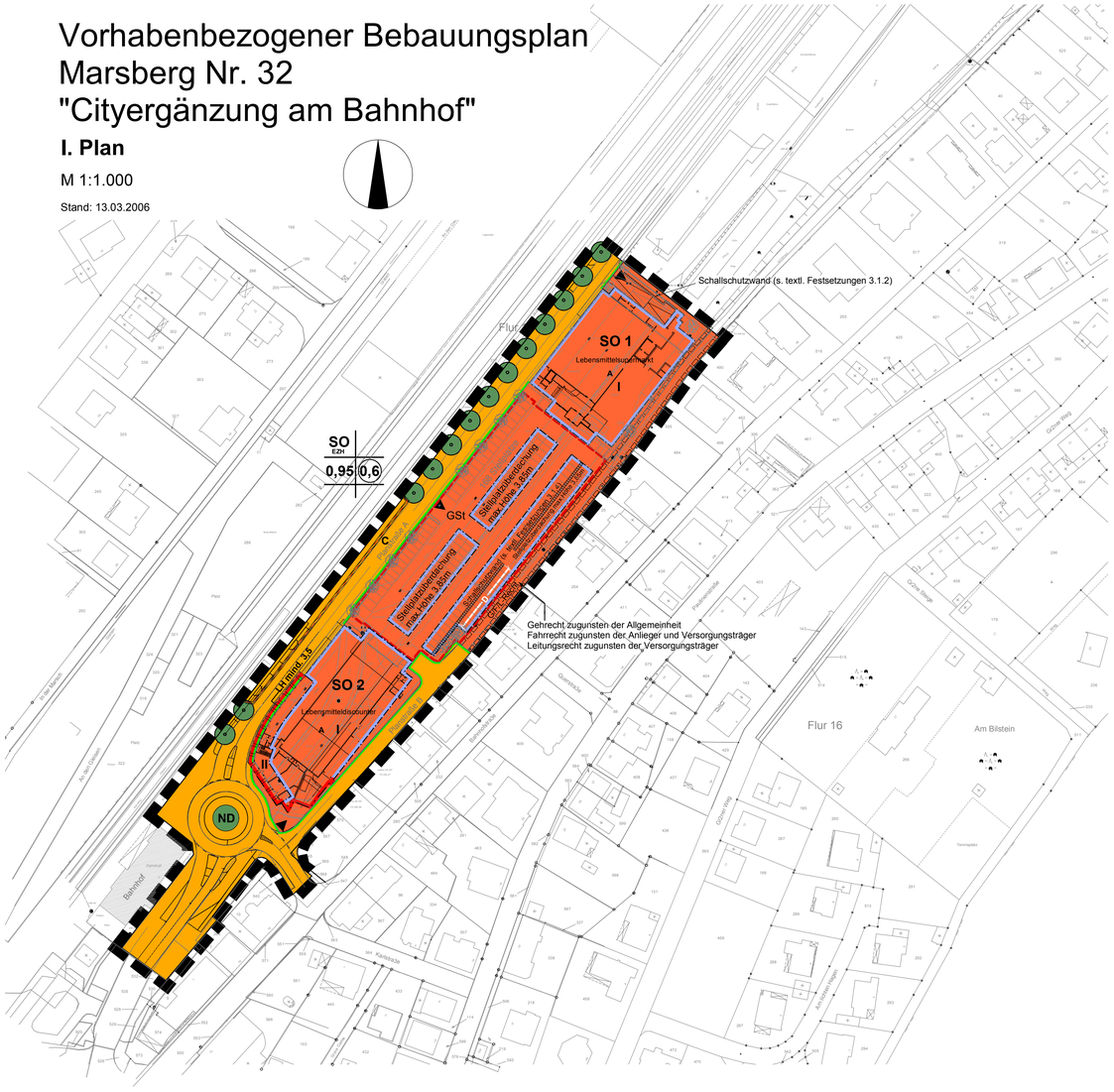
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Marsberg Nr. 32 "Cityergänzung am Bahnhof"

I. Plan

M 1:1.000

Stand: 13.03.2006



II. Festsetzungen durch Zeichen und Schrift

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; § 1Abs. 2,3 BauNVO)

SO EZH — Sondergebiet großflächiger Einzelhandel (Einkaufszentrum) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nachstehende Festsetzungen sind beispielhaft - zu beachtende Festsetzungen siehe Planzeichnung

0,4 — Grundflächenzahl

0,6 — Geschossflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

LH mind. 3,5 — Auskragung/ lichte Höhe mindestens 3,5m

3. Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)

Baugrenze

Baulinie

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

Strassenverkehrsfläche

Strassenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrt

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung:
GSt Gemeinschaftsstellplätze

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a,b BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Anpflanzen:
Bäume

Erhaltung:
ND — Naturdenkmal

7. Sonstige Planzeichen

G/F/L — Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

A — Bereiche, in denen keine Keller und Tiefgaragen zulässig sind (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 3.2.1)

C — nachrichtliche Übernahme gewidmeter Bahnflächen, Kabeltrog (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4.2)

Schallschutzwand (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3.1.2 und 3.1.4)

D — Stellplatzreihe: Nutzung nur für Mitarbeiter

8. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

III. Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 In dem nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebiet (SO) ist die Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Satz 2 nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die auf Grund von § 2 Abs. 5 BauGB erlassene Verordnung gebunden.

1.2 Art der baulichen Nutzung
1.2.1 Das gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzte sonstige „Sondergebiet - großflächiger Einzelhandel - Zweckbestimmung Einkaufszentrum" mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche (VK) von 3.200 m² wird in mehrere Bereiche gegliedert.
Sondergebiet 1 Lebensmittelsupermarkt (Vollsortimentler) inklusive Getränkemarkt mit max. 1.500 m² Verkaufsfläche.
Sondergebiet 2 Lebensmitteldiscounter mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche sowie im räumlichen Zusammenhang mit dem Sondergebiet 2 weitere kleinteilige Einzelhandelsgeschäfte mit einer Gesamtverkaufsfläche von 700 m².

Die Abstellflächen für Einkaufswagen und die Eingangsschleusen im Sondergebiet 1 bis 60 m² und im Sondergebiet 2 bis 50 m² werden nicht der Verkaufsfläche zugerechnet.

Sondergebiet 1 Lebensmittelsupermarkt (Vollsortimentler) inklusive Getränkemarkt mit max. 1.500 m² Verkaufsfläche mit nachfolgenden Sortimenten:

Nahversorgungsrelevantes Kernsortiment WB-Nummer
00-13 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
960-962 Tiernahrung
15-18 Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Körperpflege und Kosmetika,

Ergänzendes Angebot Nahversorgung WB-Nummer:
13 Backshop
00 Fleisch- und Wursttheke
02 Käsetheke
12 Kaffeeshop
561 Zeitungen, Zeitschriften

Zentrenrelevantes Randsortiment WB-Nummer:
19-20 Haus- und Heimtextilien
22-30, 360-366 Bekleidung, auch Sportbekleidung
31-34, 368/9 Schuhe (auch Sportschuhe), Leder
45, 65 Spiel- und Sportwaren
52-57 Papier, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Büroartikel
66 Nichtelektrische Haushaltswaren
976-978 Topf- und Schnittblumen, getrocknete Blumen, Gebinde
mit einer maximalen Größe der Verkaufsfläche von 150 m²

Sondergebiet 2, Lebensmitteldiscounter mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche und zulässigen Sortimenten von:

WB-Nummer
00-13, 96 Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Heim- und Kleintierfutter)
15-18 Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Körperpflege und Kosmetika,

66 nicht elektrische Haushaltswaren sowie Aktionsartikel
auf max. 60 m² Verkaufsfläche
sowie die Ergänzung des Angebotes durch kleinere Läden in der Summe mit max. 700 m² Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung und Dienstleistungs- und Büronutzungen auf ca. 300 m² BGF im ersten Obergeschoss.

(WB-Nummern gemäß Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden)

1.2.2 In dem nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebiet sind Sexshops nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Maß der baulichen Nutzung
1.3.1 Für das nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzte Sondergebiet (SO) wird das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 12 Abs. 3 BauGB mit einer Grundflächenzahl von 0,95 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
2.1 In dem nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebiet (SO) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

3. Immissionsschutz
3.1 Schallschutz
3.1.1 Im Bereich des sonstigen Sondergebietes nach § 111 Abs. 2 BauNVO ist gem. § 9 Abs. 2 BauGB die Warenanlieferung der Märkte und Geschäfte wie auch die Nutzung der Stellplatzanlage zur Einhaltung der Schallimmissionsgrenzwerte in den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten nur zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr Tageszeit zulässig.
Ausnahmsweise zulässig ist die Überfahrt der Stellplatzanlage durch die Anlieger der Bahnhofstraße auch außerhalb der festgesetzten Nutzungszeiten zum Erreichen ihrer rückwärtigen Grundstückszufahrten.
3.1.2 Die Warenanlieferung des Sondergebietes 1 (REWE-Markt) ist aus Schallschutzgründen mit einer Mauer in einer Höhe von mindestens 3 m über Gelände zur geplanten Wohnbebauung abzuschirmen.
3.1.3 Zur Einhaltung der Schallimmissionswerte zur angrenzenden Wohnbebauung darf die mit D gekennzeichnete Stellplatzreihe nur durch Mitarbeiter der Märkte/Geschäfte genutzt werden. Die Umfahrt vor diesen Mitarbeiterstellplätzen darf nur von Mitarbeitern genutzt werden.
3.1.4 Die im Sondergebiet festgesetzten Schallschutzwände im Osten der Stellplatzanlage müssen eine Mindesthöhe von 3,5m über der ausgebauten Stellplatzanlage aufweisen. Werden die Schallschutzwände in eine maximal 3,85m hohe Stellplatzüberdachung innerhalb der festgesetzten östlichen Stellplatzüberdachung integriert, konnen sie an der festgesetzten Stelle die Mindesthöhe von 3,5m unterschreiten, wenn der Schallschutz einschließlich der Stellplatzüberdachung die Mindesthöhe von 3,5 m erreicht.
3.2 Bodenbelastungen
3.2.1 In dem nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebiet (SO) dürfen in den mit A gekennzeichneten Bereichen keine Kellergeschosse oder Tiefgaragen errichtet werden.
3.2.2 Baumaßnahmen im Bereich des Bodens (einschließlich Ver- und Entsorgungsleitungen) innerhalb des gesamten Plangebietes sind gutachterlich zu begleiten.
3.2.3 Bei Arbeiten mit vorhandenem Boden sind die abfall-, bodenschutz- und arbeitschutzrechtlichen Bestimmung einzuhalten.

4. Grünordnung
4.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist parallel zur Bahnlinie im Abstand von je 2 Längsparkplätzen ein Laubbaum (säulenförmig z.B. Acer platanoides columnare oder Carpinus betulus fastigiata) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Mindestqualität: 4xv., m.B.; StU 20-25

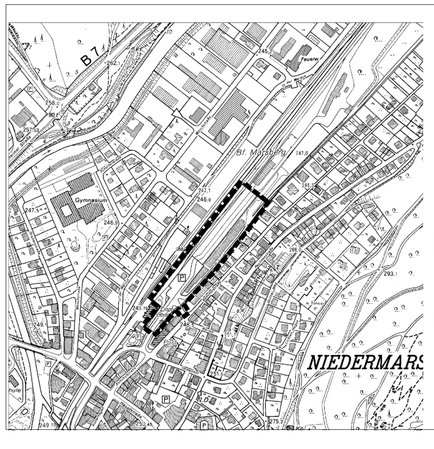
4.2 Im Bereich der unterirdisch laufenden Leitungen (Kabeltrog) C dürfen grundsätzlich keine Bäume und Sträucher bis zu einer Entfernung von 2 m beiderseits der Achse des Kabeltroges gepflanzt werden.

4.3 Im Bereich des nach § 9 Abs. 6 BauGB festgesetzten Naturdenkmals der Linde ist der Traufbereich von Versiegelungen freizuhalten. Umfangreicher Bodenauftrag oder Abgrabungen im Wurzelraum des Baumes sind zu vermeiden.

4.4 Hecken am Ende von Stellplatzreihen oder im Bereich von Zu- und Ausfahrtsbereichen der Stellplatzanlage dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel: 02761/93750; Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
2. Die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 30 „Einzelhandel und Wohnen am Bahnhof" der Stadt Marsberg des Ing. Büros Peutz Consult vom 15.06.2004 sowie die Ergänzung vom 08.11.2004 (Auswirkungen einer zeitlichen Vorverlegung der Warenanlieferung der Lebensmittelmärkte in die Ruhezeiten) sowie die Ergänzung vom 14.11.2005 (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 30 "Einzelhandel und Wohnen am Bahnhof"- Stellungnahme SU BE Ingeneure/ Beurteilung einer erhöhten Parkplatzfrequentierung- der Stadt Marsberg des Ing. Büros Peutz Consult sind als Anlage der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt.
3. Das Bodengutachten AIG Engineering Group Ltd., Essen vom September 2004 sowie die "Eingrenzende Untersuchung im Bereich des ehemaligen Tanklagers am Bahnhof Marsberg" vom Mai 2005 sind als Anlage der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt.
4. Der Vorprüfbericht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (Büro Wolters und Partner, Coesfeld) gem. § 3c UVP Gesetz ist als Anlage der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt.
5. Zum Schutz des Naturdenkmals (Linde) ist während der Bauphase die DIN 18920 "Baumschutz auf Baustellen" zu berücksichtigen.
6. Die Gestaltung der Gebäude und Freiflächen ist gemäß der Beschreibung zum Vorhaben- und Erschließungsplan auszuführen.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 "Cityergänzung am Bahnhof" Gemarkung Niedermarsberg Flur 16/17

Neuaufstellung

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 S. 137)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau NVO) vom 07.03.1995

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 20.03.1996 (GV NW S. 124)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke, sowie die Darstellung der Gebäude mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters vom 11.09.2003 übereinstimmen. Insoweit entspricht die Planunterlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Höhenangaben und die Darstellung der topographischen Objekte stimmen mit der Bestandsaufnahme des Hochsauerlandkreises vom 11.09.2003 überein.

Brilon,
den 19.12.2005

(Siegel) gez. i.V. Menke

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 13.07.2004 nach §§ 2 Abs. 1 - 5 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 16.08.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Marsberg,
den 15.03.2006

(Siegel) gez. i.V. Follmann
Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 15.10.2003 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Marsberg,
den 15.03.2006

(Siegel) gez. i.V. Follmann
Bürgermeister

Der Planungsausschuss der Stadt hat am 13.07.2004 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Die Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am16.08.2004.

Marsberg,
den 15.03.2006

(Siegel) gez. i.V. Follmann
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 24.08.2004 bis 24.09.2004 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Marsberg,
den 15.03.2006

(Siegel) gez. i.V. Follmann
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf und Begründung - hat nach § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 13.12.2004 bis 30.12.2004 einschließlich, zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen.

Marsberg,
den 15.03.2006

(Siegel) gez. i.V. Follmann
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 3 Baugesetzbuches in der Zeit vom 06.02.2006 bis 20.02.2006 einschließlich, zu jedermanns Einsicht wiederum erneut öffentlich ausgelegen.

Marsberg,
den 15.03.2006

(Siegel) gez. i.V. Follmann
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 13.03.2006 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Marsberg,
den15.03.2006

(Siegel) gez. i.V. Follmann
Bürgermeister

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß des Bebauungsplanes am 24.03.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.

Marsberg,
den 27.03.2006

(Siegel) gez. i. V. Follmann
Bürgermeister

Entwurf und Anfertigung

Stadtplanung und Stadtentwicklung
Hamerla, Gruß-Rinck und Partner
Ostenbergstraße 96
44227 Dortmund

Dortmund,
den 15.03.2006

(Siegel) gez. Gruß-Rinck

Entwurf: gez. Gruß-Rinck

Fertigung: gez. Gruß-Rinck