

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 32



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 - Marienstraße 167 -



Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO Sonstiges Sondergebiet - Lebensmittelmarkt - gem. § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ 0,8 max. Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

OKFF +52,00 m Oberkante Fertigfußboden (OKFF) geplant in Metern über NNH
ü. NNH
FH max. +9,45 m Höchstgrenze der Firsthöhe bezogen auf OKFF

Baugrenzen und überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze
überbaubare Grundstücksflächen

Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Fuß- und Radweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

zu pflanzende Bäume
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und ihren Zufahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

St Stellplätze
Ein-/Ausfahrbereich
Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,00 m

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Baugestalterische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

SD Satellitdach

Bestandsangaben und sonstige Darstellungen

vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen und -nummern

Geländehöhen

Baumbestand

Abriss Gebäude

Bemaßung von Abständen

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet SO (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
In dem sonstigen Sondergebiet SO ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² und eines Backshops mit max. 40 m² zulässig.

1.2 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

1.3 Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
Die festgesetzte Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 61,45 m ü. NNH darf durch notwendige technische Aufbauten (Kamine, Lüftungs- und Klimaanlage, Kühlaggregate) bis zu einer Höhe von 62,45 m ü. NNH überschritten werden.

2. Tiefe der Abstandsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

In dem sonstigen Sondergebiet SO - Lebensmittelmarkt - beträgt die Abstandsfläche 0,25 H.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.1 Baumpflanzungen
Auf den mit dem Planzeichen festgesetzten Standorten sind großkronige, standortgerechte Laubbäume wie Spitzahorn (acer platanoides) als Hochstamm mit einem Anpflanzstammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

3.2 Sonstige Bepflanzungen
Auf den mit dem Planzeichen umgrenzten Pflanzflächen ist eine bodendeckende Vegetation aus heimischen, standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes und Festsetzung baulicher und sonstiger technischer Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete werden für das SO - Gebiet folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Die Betriebszeiten des Verbrauchermarktes sind auf die Zeit von 07:00 bis 21:45 Uhr zu begrenzen.
- Während der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr dürfen keine Warenanlieferungen erfolgen.
- Die Schallschutzwand muss ein bewertetes Schalldämmmaß R_w von mindestens 25 dB und eine geschlossene Oberfläche ohne Fugen und Schlitze aufweisen.

- Die Laderampe ist entsprechend der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Gortzka Akustik Nr. 3493/13 vom 02.07.2013 dreiseitig einzuschließen. Die Wand und das Dach der Einhausung müssen ein bewertetes Schalldämmmaß R_w von mindestens 25 dB und eine geschlossene Oberfläche ohne Fugen und Schlitze aufweisen.

- An der Laderampe ist eine Kraftstromsteckdose zu installieren.
- Ist bei Standzeiten von Kühlfahrzeugen an der Laderampe der Betrieb des fahrzeugeigenen Kühlaggregates erforderlich, darf das Kühlaggregat nur über den gebäudeexternen Kraftstromanschluss betrieben werden.

- Die Motoren der Lieferfahrzeuge sind während der Verarbeiten abzustellen. Hierzu sind entsprechende Hinweisschilder anzubringen.
- Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind mit einem ebenen Belag aus Asphalt oder Betonsteingeländereisen ohne Fuge und Fugen über 3 mm herzustellen.
- Durch Abschränkungen o.ä. ist sicherzustellen, dass die Stellplatzanlage im Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr nicht befahren werden kann.
- Das Einkaufswagendepot ist an der in der Planzeichnung vorgesehene Stelle zu errichten und als geschlossene Einkaufswagenbox zu gestalten. Die Öffnung ist zum Markt hin auszurichten.
- Für die haustechnischen Aggregate (Kühlung, Lüftung, etc.) sind maximal Schalleistungsebene von 70 dB(A) tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und 60 dB(A) nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) zulässig. Dies ist ggf. durch den Einbau von geeigneten Schalldämmern, sicherzustellen. Die Geräusche der technischen Anlagen dürfen keine hörbar hervorstechenden Einzelstöße gemäß Definition der TA-Lärm aufweisen.

Hinweise

1. Denkmalschutz und Denkmalpflege
Bei Bodenergriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Aufstelle Münster (Tel. 0251/5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

2. Kampfmittel
Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (mittlere Bombardierung) kann eine derzeit nicht erkennbare Kampfmittelbelastung der beantragten Fläche aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es sind nachstehende Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung erforderlich:

- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben
- Anwendung der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschriften für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpM/BesNRW) - Baugrundergriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr. Die TVV KpM/BesNRW finden Sie im Internet unter <http://www.im.nrw.de/sch/725.htm>

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Fachbereich Bürger- und Ordnungsangelegenheiten, Feuerwehr oder Polizei/Feuerwehr zu verständigen.

3. Bodenverunreinigungen

Werden während der Baumaßnahmen organoleptisch auffällige Bodenmaterialien angetroffen, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen umgehend zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

4. Gutachten und Fachbeiträge

Für diesen Vorhaben- und Erschließungsplan wurden folgende Gutachten und Fachbeiträge erarbeitet:

- grünl. Konzept Landschaftsarchitekten: Nahversorgungsplan Marienstraße Recklinghausen, Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1), Coesfeld, 11.09.2013
- grünl. Konzept Landschaftsarchitekten: Nahversorgungsplan Marienstraße Recklinghausen, UVP - Vorprüfung, Coesfeld, 12.06.2013

- Stadt + Handel: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse zum Vorhaben Recklinghausen, Marienstraße 167 - Zusammenfassung und abschließende Einordnung, Dortmund, 25.07.2012

- Stadt + Handel: Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse inkl. Überprüfung der Kongruenz mit dem fortgeschriebenen Nahversorgungsplan für die Stadt Recklinghausen (Stadt + Handel 2011), Dortmund, 25.07.2012

- Gortzka akustik: Schallimmissionsprognose Geschäftshaus Marienstraße 167 in Recklinghausen, Leipzig, 02.07.2013

- Krauss & Partner GmbH: Orientierende Untersuchung mit Gefährdungsabschätzung Marienstraße 167, Recklinghausen, Oldenburg, 05.12.2012

5. Einsehbarkeit von DIN-Vorschriften

Soweit in diesem Planverfahren auf technische Regelwerke (z.B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) Bezug genommen wird, können diese im Technischen Rathaus, Amt für Planen, Umwelt, Bauen der Stadt Recklinghausen, Westring 51, 45659 Recklinghausen während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 32 - Marienstraße 167 - Maßstab 1 : 5000



Stadt Recklinghausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32 - Marienstraße 167 -

für den Bereich Gemarkung Recklinghausen, Flur 548, Flurstücke 232, 233, 770, 963 und 964, zwischen Marienstraße und Dechant-Wessing-Straße

Verfahrensvermerke

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die planungsrechtlichen Darstellungen und Festsetzungen entsprechen den Anforderungen des § 2 der Planzeichenverordnung.

Recklinghausen, den 23.08.2013

(Siegel)

gez.: Golaschewski
Sören, stadt. Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Nicol Golaschewski
Kellnerstraße 13
45657 Recklinghausen

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.09.2013 bis 23.10.2013 einschließlich. Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet.

Recklinghausen, den 25.10.2013

Bürgermeister i. A.

gez. Weber
Städt. Oberbaurat

Der Satzungsbeschluss des Rates wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. 6 für die Stadt Recklinghausen vom 06.02.2014 unter Hinweis auf die öffentliche Auslegung und das Entfallen der Genehmigung erteilt bekannt gemacht.

Recklinghausen, den 14.02.2014

Bürgermeister i. A.

gez. Weber
Städt. Oberbaurat

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34-44/39 Dortmund, Tel. 0231-557114-0

Vorhabenträger:

RATISBONA
Holding GmbH & Co. KG
Kumpfmüller Str. 5
93047 Regensburg

Architekten Entwurf:

UWE RAFFLOER DIPL.-ING. AKNW
ENKINGWEG 21 48147 MÜNSTER
TEL.: 0171 7704 725 E-Mail: uwe@raffloer.de

Rechtsgrundlagen

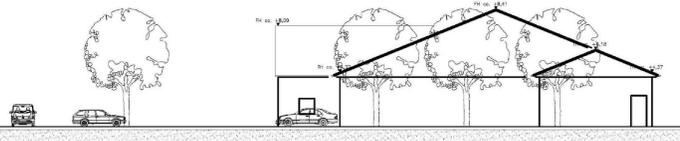
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)

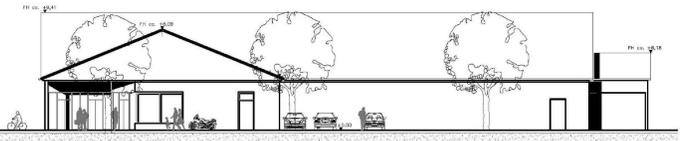
Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2009 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. Dezember 2011 (GV NRW S. 729)

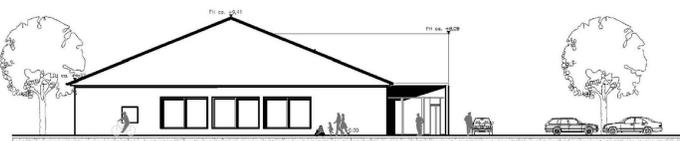
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. April 2013 (GV NRW S. 194)



Nordansicht M. 1 : 200



Ostansicht M. 1 : 200



Südansicht M. 1 : 200