VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN







Die Planunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster Stand: 06.01.2023 überein. Sie entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Schwerte,

Öffentl. best. Verm.-Ing

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

Der Ausschuss für Infrastruktur, Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Schwerte hat am gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.31 "Lebensmittelmarkt Dohrbaum" aufzustellen, sowie die Beteiligung

der Öffentlich gem. § 3 Abs. 1

BauGB durchzuführen.

Der Beschluss über die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden ortsüblich

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist in Form eines 30-tägigen Aushangs vom bis durchgeführt worden.

Der Ausschuss für Infrastruktur. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Schwerte hat am gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom beschlossen, diesen Plan mit der zugehörigen Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die Offenlage dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der zugehörigen Begründung wurde am bekanntgemacht und erfolgte in der Zeit vom einschließlich. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden davon gem. § 3 Abs. BauGB mit Schreiben vom benachrichtigt.

Der Rat der Stadt Schwerte hat am vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung als Satzung beschlossen sowie die Begründung hierzu.

Schwerte, Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Abs. 3 BauGB am

Der Satzungsbeschluss gem. § 10

Bebauungsplanes sind gem. § 10

ortsüblich bekanntgemacht worden

dieses vorhabenbezogenen

Abs. 1 BauGB sowie die Auslegung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung Im Plangebiet ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m² zulässig. Außerdem ist eine Gastronomie (Café) mit einer Fläche von maximal 200 m² zulässig.

Im Lebensmittelmarkt hat der Verkaufsflächenanteil nahversorgungsrelevanter Sortimente nach Schwerter Liste mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche zu umfassen. Zentrenrelevante Sortimente gemäß Schwerter Liste sind als Randsortimente auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Schwerter Liste (Auszug)

Nahversorgungsrelevante Sortimente Drogeriewaren / Körperpflegeartikel, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren Konditoreiwaren, Fleisch- und Metzgereiwaren, Getränke), Schnittblumen.

Zentrenrelevante Sortimente Bekleidung, Bild- und Tonträger, Bücher, Büromaschinen, Computer und Zubehör, Elektrokleingeräte, Fahrräder und technisches Zubehör, Fotoartikel, Glas / Porzellai Keramik, Haushaltswaren, Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Wolle Haushaltswaren, Hörgeräte, Kosmetikartikel / Parfümeriewaren, Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen, Wohndekorationsartikel, Künstlerartikel / Bastelzubehör,

Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme, Medizinische und orthopädische Artikel, Musikinstrumente und Zubehör, Optik / Augenoptik, Papier /Büroartikel / Schreibwaren, pharmazeutische Artikel, Sammelbriefmarken und -münzen, Schuhe, Spielwaren, Sportartikel / -kleingeräte, Sportbekleidung / Sportschuhe, Telekommunikation und Zubehör, Uhren / Schmuck, Unterhaltungselektronik und Zubehör, Wohneinrichtungsartikel, Zeitungen / Zeitschriften.

2. Maß der baulichen Nutzung Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf im Gebiet des Lebensmittelmarkts die

zulässige Grundfläche durch Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen b zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch Photovoltaikanlagen ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden.

3. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) Der Gesamtschallleistungspegel der stationären Aggregate ist auf einen Wert von LWA ≤ 80 dB(A) in der Anlieferzone bzw. von LWA ≤ 76 dB(A) an der Nordostfassade zu begrenzen.

Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind zu asphaltieren.

(Junker + Kruse (2014): Einzelhandelskonzept Schwerte S. 111)

4. Flächen für bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Auf mindestens 80% der Dachflächen sind Photovoltaikanlagen zu installieren.

5. Flächen zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Pflanzfläche sind Laubbäume (z.B. Rotahorn (Acer rubrum), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre) oder Mehlbeere (Sorbus aria)), 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen. Die Standorte d Bäume sind im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichnet. Von diesen festgesetzten Standorten kann im Einzelfall um bis zu 3,0 m abgewichen werden. Die Pflanzflächen sind mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden flächig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Zugänge mit wassergebunden Decken sind

Stellplatzbegrünung

Für je vier Stellplätze ist je ein Laubbaum (z.B. Rotahorn (Acer rubrum), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre) oder Mehlbeere (Sorbus aria)), 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm in einer Pflanzfläche von min. 2,0 x 2,0 m anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Baumbeete sind mit bodendeckenden Gehölzen oder Stauden flächig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sowie mit abgesenkten Borden zu versehen.

Dach- und Fassadenbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (< 5°) von Gebäuden sind nach den Qualitätskriterien der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2008 (www.fll.de) extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen. Bei der Bepflanzung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu entfernen. Von der extensiven Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische, sonstige Aufbauten, soweit sie nach anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

Die östliche Wandfläche des Lebensmittelmarktes ist am Fuß des Mauerkörpers mit kletternden und rankenden Pflanzen (z.B. Efeu, Kletterhortensie, Wilder Wein oder Schlingknöterich) mit einem Pflanzabstand von 3 m zu bepflanzen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) Der 3 m breite Schutzstreifen des Kanals darf weder überbaut noch mit tiefwurzelnder Neubepflanzung versehen sowie Einwirkungen daran vorgenommen werden, die die Unterhaltung und den Bestand des Kanals gefährden.

HINWEISE

1. Bodendenkmäler Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler gefunden werden. Die Entdeckung solcher ist der Gemeinde als Unteren Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax.: 02761/937520) 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 Entdeckungsstätte ist gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten.

Sollten es bei der Durchführung des Bauvorhabens Verfärbungen des Bodens oder verdächtige Gegenstände festgestellt werden, ist der Kampfmittelräumdienst der Ordnungsbehörde der Stadt Schwerte zu benachrichtigen.

Für das Plangebiet bestehen keine Gefährdungspotenziale durch Bergbau, Methanausgasung, Verkarstung oder Erdbeben. Im gesamten südlichen Ruhrgebiet muss aber mit nicht gekennzeichnetem Bergbau gerechnet werden. Beim Bau muss dies beachtet werden.

4. Bahnstromleitung

Im Schutzstreifen der Bahnstromleitung gilt: 1. Die Eindeckung von Gebäudedächern im Schutzstreifen ist nach DIN 4102, Teil 7 auszuführen. Glasdächer dürfen nicht verwendet werden. 2. Die DB – Energie haftet nicht für Schäden an Objekten, die infolge von Witterungseinflüssen –z.B. von den Stromseilen herabfallendes Eis- auftreten. 3. In der Nähe von stromführenden Hochspannungsleitungen ist mit elektromagnetischen Beeinflussungen zu rechnen. Die DB Energie erstattet weder Entschädigungen noch die Kosten für event. erforderliche Abschirmungen. 4. Der Schutzstreifenbereich muss der DB Energie für die Entstörung und Leitungsarbeiten jederzeit zugänglich bleiben.

5. Werden später Änderungen oder Erweiterungen der Bahnstromleitung notwendig, wird dieses von den Bauherren/Betreiber geduldet. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Bauherren/Betreiber keine finanziellen Kosten entstehen.

Die Bauausführung innerhalb des Schutzstreifens muss mit größter Vorsicht erfolgen.

Baugeräte, Gerüststangen und dergleichen müssen einen Mindestabstand von 4,0 m von den Leitungsseilen aufweisen. Personen dürfen ebenfalls diesen Abstand nicht

unterschreiten. Bei Arbeiten in der Nähe der unter Spannung stehenden Leiterseile sind die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und

Elektrotechnik in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Vorschriften: VBG 4 (Elektrische Anlagen und Betriebsmittel), VBG 37 (Bauarbeiten) sowie VBG 40 (Erdbaumaschinen). In jedem Fall sind die Schutzabstände der VDE 0105 Teil 1 (Betrieb von Starkstromanlagen) einzuhalten. Das Merkheft für Baufachleute VDEW/ISBN 3-8022-0527-8 ist zu beachten.

Der Bauherr hat die von Ihm Beauftragten sowie sonstige auf der Baustelle anwesenden Personen und Unternehmen entsprechend zu unterrichten. Vor Beginn der Arbeiten ist die DB Energie rechtzeitig (min. 14 Tage) zur Unterweisung der bauausführenden Firma zu verständigen. Der Bauherr bzw. die von ihm beauftragten Baufirmen haften für alle Schäden, die an der Bahnstromleitung durch die Bautätigkeit entstehen.

Bei Baumaßnahmen, bei denen ein Mindestabstand von 4,0 m zwischen Baugeräten und Leitung nicht eingehalten werden kann (ein mögliches Ausschwingen der Leiterseile ist dabei zu berücksichtigen), ist eine kostenpflichtige Abschaltung der Bahnstromleitung erforderlich. Für die betriebliche Koordination der Abschalttermine ist mit einem zeitlichen Vorlauf von mindestens 6-8 Wochen zu rechnen.

Die Aufstellung eines Baukranes im Schutzstreifen der Leitung ist ggf. anzufragen und vor Ort mit der DB Energie abzustimmen.

Gem. § 44 BNatSchG sind die Baufeldräumung und Rodungsmaßnahmen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September) durchzuführen. Sollte dies in Ausnahmefällen nicht möglich sein, so ist das Gebiet kurz vor der Durchführung von Maßnahmen von einem Fachbiologen auf Brutaktivitäten zu untersuchen

Zur Vermeidung eines signifikant erhöhten Tötungsrisikos infolge von Vogelkollisionen mit Gebäuden, Unterständen für Einkaufswagen etc. sind an

größeren Glasfronten entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Während der Baumaßnahmen sind Vorkehrungen zum Schutz der Anpflanzungen zu treffen Es ist auf eine insektenfreundliche Beleuchtung (Natriumdampf-Niederdrucklampen

oder LED-Lampen mit warmweißer Lichtfarbe) zu achten. Beleuchtungsanlagen sind

zur Autobahn hinreichend abzuschirmen. Die Leuchtpunkthöhen sind auf Regelhöhe

zu begrenzen und die Abstrahlwinkel der Leuchten dürfen keine Ausrichtung zur

6. Werbeanlagen

Autobahn aufweisen.

Werbeanlagen sind innerhalb der 40 m Anbauverbotszone der Autobahn A1 nicht zulässig. Werbeanlagen innerhalb der 100 m Anbaubeschränkungszone der Autobahn A1 bedürfen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Jede einzelne Werbeanlage ist daher gesondert zu beantragen. Bauliche Anlagen, die längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigen Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Über die Anbaubeschränkungszone nach § 9 FStrG hinaus, d. h. auch in einem Abstand von mehr als 100 m vom befestigten Fahrbahnrand, kann für Werbeanlagen (z. B. Pylone) nach den straßenrechtlichen Vorschriften des § 33 StVO eine Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes unabdingbar sein, sofern die Werbeanlagen von der Autobahn einzusehen sind.

Innerhalb der Wasserschutzzone III A ist die bautechnische Verwertung von Ersatzbaustoffen nur eingeschränkt zugelassen.

Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Ersatzbaustoffen

(güteüberwachte Recyclingbaustoffe der Qualität RCLI + RCLII, industrielle Reststoffe) oder Bodenmaterialien der Qualitäten Z1.1, Z1.2 und Z2 der LAGA Boden-Richtlinie, Stand 2004 im Straßen- und Erdbau (Errichtung von Trag- und Gründungsschichten) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Ersatzbaustoffes oder der Boden-materialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von Bauschuttmaterialien der Qualitäten Z1.1, Z1.2 und Z2 der LAGA Bauschutt-Richtlinie ist ausgeschlossen.

Für Geländeanhebungen dürfen aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausschließlich natürliche Bodenmaterialien der Qualität Z0 der LAGA Boden-Richtlinie, Stand 2004 eingesetzt werden. Für die Verwertungsmaßnahme ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Mobilität, Natur und Umwelt zu beantragen. Mit der Geländeanhebung darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis

begonnen werden.

Durch die Planung entsteht ein Kompensationsbedarf von 2.548 Wertpunkten. Dieser wird durch eine Ausgleichszahlung auf das Ökopunktekonto der Stadt Schwerte, welches beim Kreis Unna Bereich Mobilität, Natur und Umwelt/ Landschaft geführt wird, ausgeglichen. Dabei setzt der Kreis Unna Bereich Mobilität, Natur und Umwelt/Landschaft einen Geldwert pro Wertpunkt von 23 € an, woraus sich ein Kompensationsbetrag von 58.604 € ergibt.

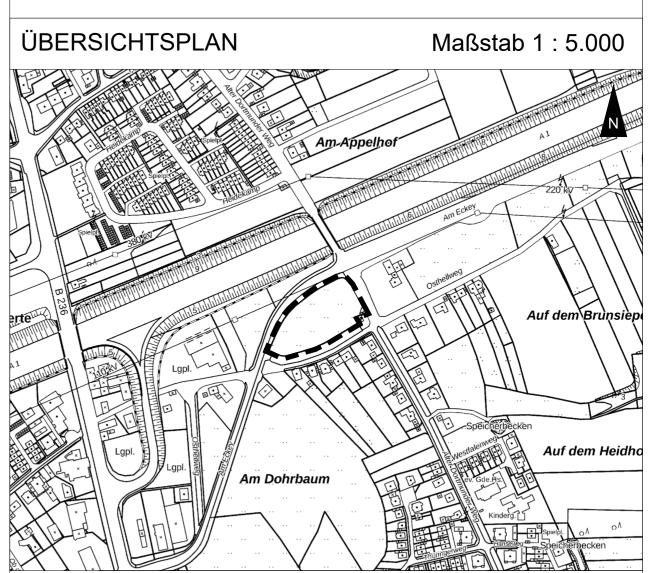
RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBI. 2. Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6). 3. Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes

vom 14. September 2021 (GV. NRW S. 1086) 4. 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 13. April 2022 (GV. NRW S. 490).

5. Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

in der jeweils gültigen Fassung.



STADT SCHWERTE



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 31 "Lebensmittelmarkt Dohrbaum"

Gemarkung Schwerte Flur 4, Flurstück 846

Planverfasser:

Maßstab 1 : 500

Stand: 19.04.2023

BKR Essen Heckstraße 59 45239 Essen Fon: 0201/491573 E S S E N Fax: 0201/494117

Schwerte, Der Bürgermeister

Schwerte, Der Bürgermeister

Schwerte, Der Bürgermeister

bekanntgemacht.

Schwerte, Der Bürgermeister Schwerte, Der Bürgermeister

Schwerte, Der Bürgermeister Schwerte, Der Bürgermeister

Schwerte,