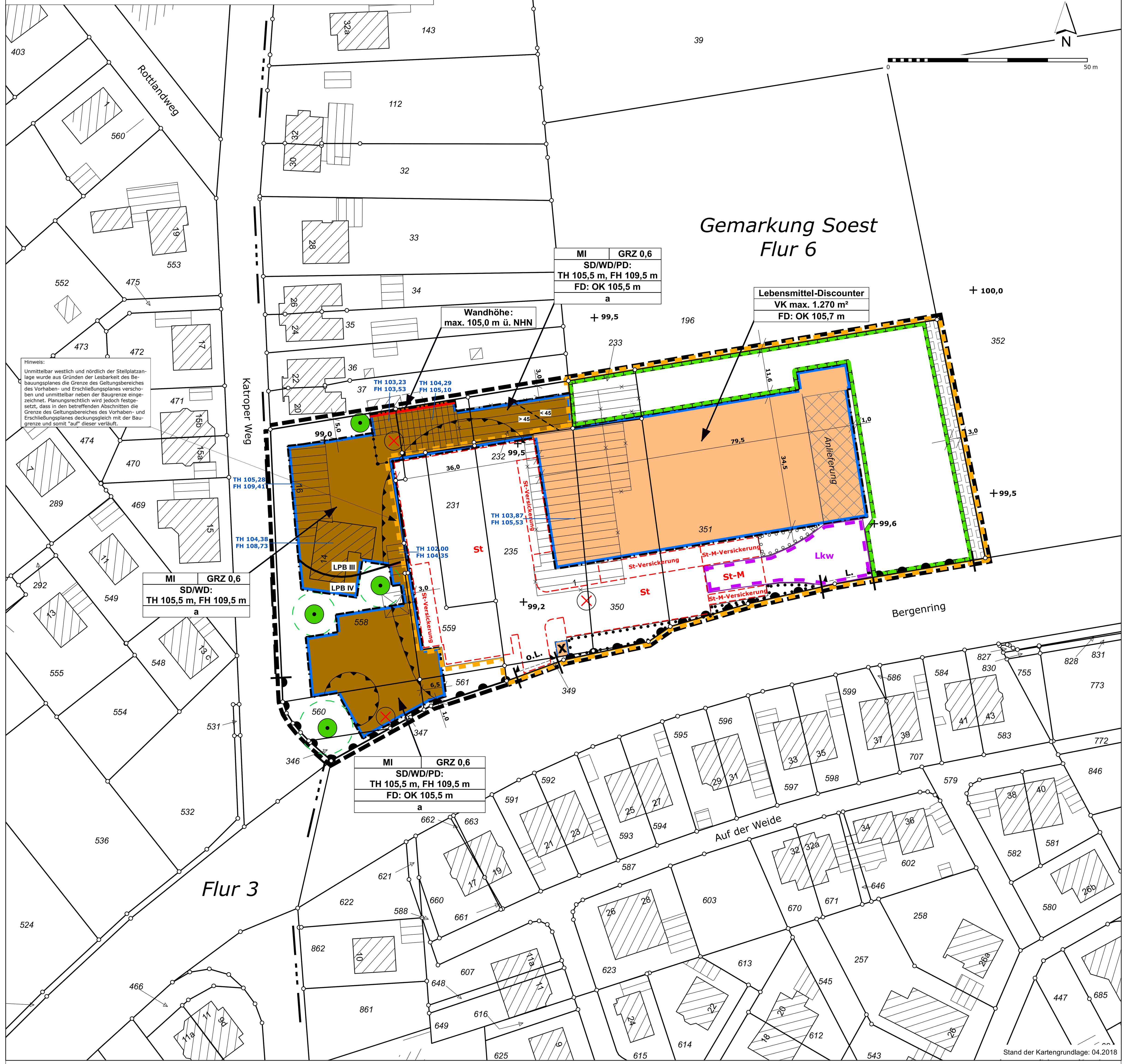
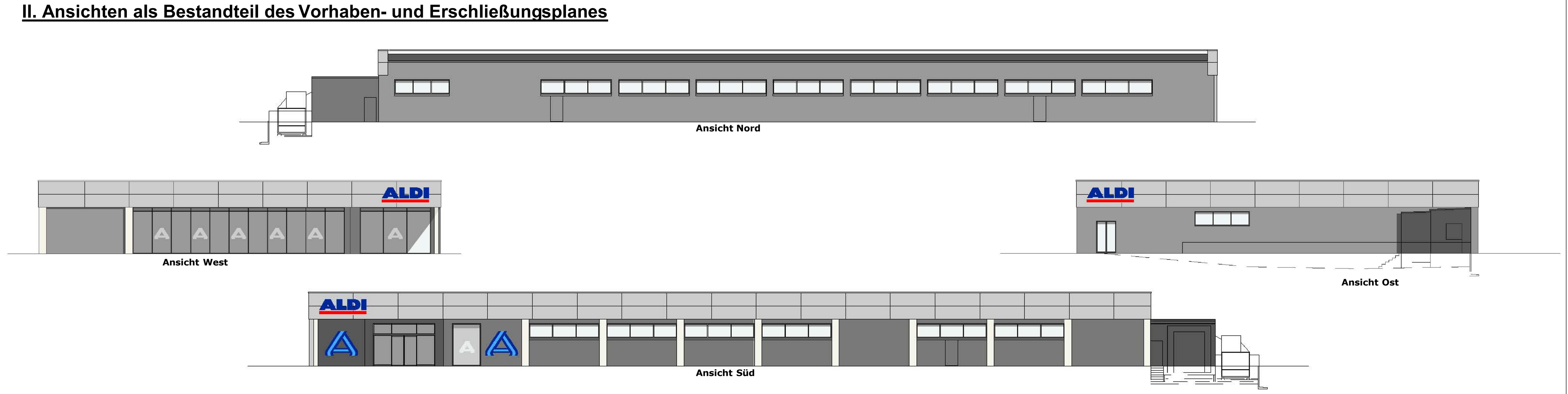
I. Planzeichnung einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan



II. Ansichten als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes



Planbearbeitung

Die Planzeichnung und der textliche Teil wurden erstellt von:

vielhaber stadtplanung · städtebau

Doris Vielhaber
Dipl.-Ing. Raumplanung

Konrad-von-Bergheim-Weg 25
59757 Arnsberg
Telefon: 02932 – 700 171
E-Mail: post@vielhaber-stadtplanung.de

Geometrische Eindeutigkeit

Die Planunterlage, Stand April 2018, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 10.07.2019

gez. M. Schwefer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Verfahrensvermerke

Einleitung

Gem. § 2 (1) i.V.m. § 12 BauGB ist die Einleitung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 12.07.2018 beschlossen worden.

Der Einleitungsbeschluss ist am 10.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soest, den 11.07.2019

gez. Dr. Ruthemeyer
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung

Gem. § 3 (1) BauGB fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - Unterrichtung und Erörterung - in Form eines öffentlichen Aushangs in der Zeit vom 19.09.2018 bis einschließlich 05.10.2018 statt.

Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung sind am 10.09.2018 öffentlich bekannt gemacht worden.

Soest, den 11.07.2019

gez. Dr. Ruthemeyer
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan ist durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 29.11.2018 beschlossen worden.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 21.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gem. § 3 (2) BauGB hat dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung vom 28.03.2019 bis einschließlich 10.05.2019 öffentlich ausgelegen.

Soest, den 11.07.2019

gez. Dr. Ruthemeyer
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW und §§ 2 und 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 10.07.2019 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen.

Soest, den 11.07.2019

gez. Dr. Ruthemeyer
Bürgermeister

Planausfertigung

Es wird bestätigt, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 10.07.2019 übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung NRW durchgeführt wurde.

Hiermit wird dieser Bebauungsplan ausgefertigt.

Soest, den 11.07.2019

gez. Dr. Ruthemeyer
Bürgermeister

Schlussbekanntmachung / Rechtskraft

Der Satzungsbeschluss ist am 31.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gem. § 10 (3) BauGB tritt mit der Bekanntmachung dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten.

Soest, den 03.02.2020

gez. Dr. Ruthemeyer
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
3. Gesetz zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen - Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV.NRW.2018 S. 421), Artikel 1 – Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90)
6. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
7. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Festsetzungen gem. § 9 und § 12 BauGB

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 und § 12 (3) S. 2 BauGB

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 (3) S. 2 BauGB:

Lebensmittel-Discounter

Es ist ausschließlich die Errichtung und der Betrieb eines Lebensmittel-Discounters einschließlich der notwendigen Erschließungsflächen und Nebenanlagen zulässig.

VK max. 1.270 m²

Die Verkaufsfläche darf insgesamt 1.270 m² nicht überschreiten.

Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzungen:

Zulässig ist der Verkauf ausschließlich folgender Sortimente auf den jeweils festgesetzten maximal zulässigen Verkaufsflächen:

Sortimente / Sortimentsgruppen[1]			Verkaufsfläche
A. Nahversorgungsrelevante Sortimente, Verkaufsfläche:			**1.143 m²**
davon:	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke (ohne Getränkemarkt), Tabakwaren	WB-Nr.[2] 00 - 13	1.016 m²
	Wasch- und Putzmittel, Drogeriewaren, Hygiene- und Körperpflegeartikel	WB-Nr.[2] 15 - 18	127 m²
B. Sonstige Sortimente (überwiegend Aktionswaren), Verkaufsfläche:			**127 m²**
Verkaufsfläche, insgesamt			**1.270 m²**

[1] Gliederung auf Grundlage der Systematik der "Soester Sortimentsliste", aus: "Einzelhandelskonzept Soest 2010"; Stadt Soest, Abteilung Stadtentwicklung unter Mitwirkung der Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Soest GmbH, Dezember 2010 / Städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB durch Ratsbeschluss vom 08.12.2010

[2] Zweistellige Nummer ("Zweisteller" – Zweistellige Warengruppen) aus dem "Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik", Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Ausgabe 1978

Außerhalb des Vorhaben-und Erschließungsplanes, im Bereich der einbezogenen Flächen:

MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme der in (4) genannten Betriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,

(3) Gemäß § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO weder in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Mischgebietes noch außerhalb dieser Flächen zulässig sind.

(4) Gemäß § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe, die die im Folgenden aufgeführten zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente der "Soester Sortimentsliste" anbieten, unzulässig sind:

Zentrenrelevante Sortimente[1]: *(Vollständige Übernahme der zentrenrelevanten Sortimente der "Soester Sortimentsliste")*	Zweistellige WB-Nummer[2]
Reformwaren, aus Nahrungsmittel und Getränke	aus 00 - 13
Papier- und Schreibwaren, Zeichen- und Malgeräte, Lernmittel, Unterrichts- und Künstlerfarben, Druckereierzeugnisse (ohne Musikalien), Büroorganisationsmittel	52 - 57
Schnittblumen	aus 97
Haus-, Tisch- und Bettwäsche, Bettwaren, Heimtextilien	19 - 20
Bekleidung, Meterware für Bekleidung, Textilien, Pelzwaren, Hüte und Schirme	22 -30
Schuhe, Leder- und Täschnerwaren	31 - 34
Spielwaren, Fest- und Scherzartikel	45
Bastelsätze	aus 65
Sportbekleidung, Sportschuhe	36
Tafel-, Küchen- u. ä. Haushaltsgeräte (ohne elektrische)	66
Bilderrahmen, Devotionalien, Raucherartikel, Galanteriewaren	35
Kunstgegenstände, Antiquitäten	50
Holz-, Korb-, Kork-, etc. Waren	51
Waffen- und Jagdbedarf	aus 65
Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren	42 - 43
Foto- und Kinogeräte	40
Feinmechanische und optische Erzeugnisse	41
Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte	37
Heimcomputer und Zubehör	aus 58
Musikinstrumente und Musikalien	47
Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse	87
Orthopädische und medizinische Erzeugnisse, Krankenpflegeartikel	aus 85
Nahversorgungsrelevante Sortimente[1]: *(Übernahme aller nahversorgungsrelevanten Sortimente der "Soester Sortimentsliste" mit Ausnahme von Backwaren o. tiefgefrorene, diätetische und Dauerbackwaren - WB-Nr. 13)*	
Nahrungs- und Genussmittel ohne Backwaren (WB-Nr. 13), Getränke (ohne Getränkemarkt), Tabakwaren	00 - 12
Wasch- und Putzmittel, Drogeriewaren, Hygiene- und Körperpflegeartikel	15 - 18

[1] Gliederung auf Grundlage der Systematik der "Soester Sortimentsliste", aus: "Einzelhandelskonzept Soest 2010"; Stadt Soest, Abteilung Stadtentwicklung unter Mitwirkung der Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Soest GmbH, Dezember 2010 / Städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB durch Ratsbeschluss vom 08.12.2010

[2] Zweistellige Nummer ("Zweisteller" – Zweistellige Warengruppen) aus dem "Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik", Statistisches Bundesamt Wiesbaden, Ausgabe 1978

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 und § 12 (3) S. 2 BauGB

Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO:

Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhen sowie der First- und Traufhöhen ist jeweils Normalhöhennull (Bezugsfläche für Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992). Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Höhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise zugelassen werden.

OK 105,5 m maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante) über NHN, z.B.: 105,5 m ü. NHN

Das Maß findet Anwendung bei Gebäuden, die mit einem Flachdach ausgestattet sind. Die Oberkante wird durch die Höhe der Attika bzw. der ggf. über die Dachfläche hinausragenden Außenwand bestimmt.

FH 109,5 m maximal zulässige Firsthöhe, hier: 109,5 m ü. NHN

Die Firsthöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel bestimmt. Beim Pultdach entspricht die Firsthöhe der Höhe der oberen Kante der geneigten Dachfläche.

TH 105,5 m maximal zulässige Traufhöhe, hier: 105,5 m ü. NHN

Die Traufhöhe wird durch den äußeren Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut gebildet. Beim Pultdach entspricht die Traufhöhe dem äußeren Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut an der Gebäudeseite mit der niedrigeren Dachkante.

Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl:

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes:

Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl oder einer zulässigen Grundfläche verzichtet. Die Bereiche, die in der Planzeichnung als "überbaubare Grundstücksflächen", "Flächen für Stellplätze …" oder "Rangierflächen" festgesetzt sind, dürfen vollständig durch die festgesetzten baulichen Anlagen oder Erschließungsflächen in Anspruch genommen werden.

Außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes, im Bereich der einbezogenen Flächen:

GRZ 0,6 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO, hier: 0,6

Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

a abweichende Bauweise

Für die abweichende Bauweise wird bestimmt, dass sie der offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO entspricht, jedoch ohne Längenbegrenzung der Baukörper.

überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

- Baugrenze
- Baulinie
- überbaubare Grundstücksfläche zur Errichtung des Lebensmittel-Discounters
- X überbaubare Grundstücksfläche zur Errichtung eines Werbepylons
- überbaubare Grundstücksfläche im festgesetzten Mischgebiet
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Stellplätze / Nebenanlagen / Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4, § 12 (3) S. 2 BauGB und § 12 (6) BauNVO

Im Geltungsbereich des Vorhaben-und Erschließungsplanes gem. § 9 (1) Nr. 4 und § 12 (3) S. 2 BauGB:

Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

- St — Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten
- St-Versickerung — Fläche für Stellplätze mit wasserdurchlässigen Oberflächen
- St-M — Fläche ausschließlich für Mitarbeiterstellplätze
- St-M-Versickerung — Fläche für Mitarbeiterstellplätze mit wasserdurchlässigen Oberflächen
- Lkw — Rangierfläche für Lieferverkehre und Zufahrtbereich zu den Mitarbeiterstellplätzen

An- und abliefernde Lastkraftwagen dürfen nur die dafür festgesetzte Fläche befahren.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO:

Der Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5 m betragen.

Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 und § 12 (3) S. 2 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Zu- und Ausfahrten für Radfahrer sowie Zugänge für Fußgänger sind zulässig.

Regelungen zu Anschlüssen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes:

- o.L. — Ein- und Ausfahrt, ausgenommen Lieferverkehre des Lebensmittel-Discounters
- L. — Ein- und Ausfahrt, ausschließlich für Lieferverkehre des Lebensmittel-Discounters und zur Anbindung der den Mitarbeitern des Discounters vorbehaltenen Stellplätze

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche

Gehölzstreifen

Entlang der nördlichen und östlichen Grenze der festgesetzten Fläche ist unter Verwendung einheimischer, standortgerechter Laubgehölze regionaler Herkunft (50-120 cm / 2-3-jährig verschult / Reihen- und Pflanzabstand 1 m) ein 5 m breiter Gehölzstreifen anzulegen; bereits vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige bodenständige Gehölze zu ersetzen.

Artenvorschläge:

Stieleiche (Quercus robur)	Schlehe (Prunus spinosa)
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)	Vogelkirsche (Prunus avium)
Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea)	Hundsrose (Rosa canina)
Bergulme (Ulmus glabra)	Haselnuss (Corylus avellana)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Gemeiner Holunder (Sambucus nigra)

Weitere Details zur Bepflanzung sind dem Umweltbericht, der Anlage der Begründung dieses Bebauungsplanes ist, zu entnehmen.

Grünlandbrache

Der verbleibende Teil der festgesetzten Ausgleichsfläche ist durch extensive Nutzung und Verzicht auf Pflanzenschutzmittel bzw. Düngung als Grünlandbrache zu entwickeln. Zur Verhinderung von Verbuschung ist das Mähen der Fläche im Abstand von drei Jahren, jeweils ab dem 30.06., zulässig.

St-Versickerung / St-M-Versickerung — Mit wasserdurchlässigen Oberflächen anzulegende Flächen

Die mit dem Zusatz "Versickerung" gekennzeichneten Flächen (Stellplätze / Mitarbeiterstellplätze, siehe Festsetzung zu Stellplätzen) sind in Pflasterbauweise und / oder in wasserdurchlässiger Bauweise (wassergebundene Decken, Kammer- oder Fugenpflaster, offenporiges Pflaster) auszuführen.

Geh- und Fahrrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche

Die festgesetzte Fläche ist mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Eigentümer des nördlich angrenzenden Flurstücks Nr. 196 zum Zwecke der landwirtschaftlichen Nutzung dieses Flurstücks zu belasten.

Vorkehrungen zum Schutz vor bzw. zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 und § 12 (3) S. 2 BauGB:

Lärmmindernde Maßnahmen im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 (3) S. 2 BauGB:

Anlieferung — Teil der überbaubaren Grundstücksfläche, in dem das Be- und Entladen, bezogen auf den Lebensmittel-Discounter, erfolgen muss

Das Be- und Entladen von Waren für den Lebensmittel-Discounter sowie das Abstellen von Lieferfahrzeugen zum teilweisen Be- und Entladen dieser Artikel ist nur in dem als "Anlieferung" gekennzeichneten Teilbereich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Fahrzeugbewegungen jeglicher Art, einschließlich Lieferverkehre und damit verbundene Be- und Entladevorgänge, sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich in der Zeit von 6:00 – 22:00 Uhr zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Pkw-Fahrten im Bereich der mit "St-M" gekennzeichneten Mitarbeiterstellplätze sowie Warenanlieferungen mit Pkw / Kleintransportern in der als "Anlieferung" festgesetzten Teilfläche, jeweils bei ausschließlicher Nutzung der mit "L." gekennzeichneten Ein- und Ausfahrt.

Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind zu asphaltieren oder vergleichbar auszuführen, z.B. mit Pflaster ohne Fase. Alternativ können lärmreduzierte Einkaufswagen mit Gummirollen eingesetzt werden.

Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 i.V.m. § 9 (2) BauGB:

Fläche für bauliche Anlagen mit abschirmender Wirkung

Das im Bereich der gekennzeichneten Fläche aufstehende Gebäude mindert die auf das Wohnhaus "Katroper Weg 20" einwirkenden Geräuschimmissionen der Stellplatzanlage. Falls die Grundfläche oder die Höhe der vorhandenen Bebauung (siehe Planeintrag) reduziert werden, ist durch Errichtung einer Lärmschutzwand oder anderer baulicher Anlagen, die hinsichtlich ihrer Länge und Höhe mindestens den Maßen der vorhandenen Bebauung entsprechen, sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am o.g. Wohnhaus eingehalten werden. Davon kann abgesehen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass mit Änderung des vorhandenen Gebäudes keine Überschreitung dieser Richtwerte ausgelöst wird.

Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB:

Gewerbelärm

Lärmbelasteter Teilbereich der überbaubaren Grundstücksfläche

Die gekennzeichneten Flächen sind in den Tagstunden (6:00 – 22:00 Uhr) von Überschreitungen des für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwertes bzw. des schalltechnischen Orientierungswertes von 60 dB(A) betroffen. Innerhalb dieser Teilbauflächen dürfen keine zu öffnenden Fenster schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 (z.B. Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer oder Arbeitsräume) eingebaut werden bzw. sind derartige Öffnungen auf die nicht lärmbelasteten Fassaden zu legen. Im Einzelfall kann von dieser Festsetzung abgesehen werden, wenn durch einen gesonderten Nachweis die Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen dargelegt wird.

Verkehrslärm

LPB III / LPB IV — Abgrenzung zwischen den Lärmpegelbereichen drei u. vier gem. DIN 4109-1 (Maximalwerte aller Geschosse)

< 45 / > 45 — Abgrenzung zwischen den Bereichen mit einem verkehrsbedingten Mittelungspegel nachts von mehr und von weniger als 45 dB(A) (Maximalwerte über alle Geschosse)

Beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen sind die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und in Abhängigkeit vom jeweiligen Lärmpegelbereich wie folgt festzulegen:

Lärmpegelbereich (LPB) / maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
LPB III / 61 bis 65 dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ mind. 35 dB	erf. $R'_{w,res}$ mind. 30 dB
LPB IV / 66 bis 70 dB(A)	erf. $R'_{w,res}$ mind. 40 dB	erf. $R'_{w,res}$ mind. 35 dB

Zusätzlich sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, in Bereichen mit verkehrsbedingten Mittelungspegeln (nachts) von mehr als 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für Minderungen des maßgeblichen Außenlärmpegels und des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts, die ein Abweichen von den hier festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen erlauben, ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

Baumpflanzungen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes:

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist je angefangenen 5 Stellplätzen ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, 2 x verpflanzt, mind. 190 cm Höhe, mind. 12 cm Stammumfang) fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Diese im räumlichen Zusammenhang mit den Stellplätzen nachzuweisenden Baumpflanzungen dürfen nicht in der festgesetzten "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" erfolgen und sind unabhängig von den dort festgesetzten Maßnahmen umzusetzen.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der festgesetzte Bereich ist vollflächig zu begrünen.

Standort und Kronentraufbereich eines durch die Baumschutzsatzung der Stadt Soest geschützten Baumes, der als zu erhalten festgesetzt wird

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

Die festgesetzten Flächen sind als Grünflächen zu erhalten bzw. anzulegen. Dort vorhandene Bäume sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang durch heimische Laubbäume zu ersetzen.

Werbeanlagen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 (3) S. 2 BauGB

In Ergänzung der als "Örtliche Bauvorschriften" für das gesamte Plangebiet getroffenen Regelungen wird für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes festgesetzt:

Pylon

Ausschließlich im Bereich der dafür festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung eines Werbepylons zulässig. An dem Pylon darf eine Werbetafel mit einer Höhe von maximal 2,2 m und einer Breite von maximal 2,1 m angebracht werden. Die Anlage darf mit ihrer Oberkante eine Höhe von 104,5 m ü. NHN nicht überschreiten.

Darüber hinaus sind freistehende Werbeanlagen nicht zulässig.

Werbeanlagen am Gebäude

Werbeanlagen am Gebäude sind an der West-, Süd- und Ostseite desselben in der in den nebenstehenden Ansichten ("II. Ansichten als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes") gezeigten Anzahl und Positionierung zulässig. Die Höhe des Firmenlogos ("A") wird dabei auf maximal 2,0 m und die des Schriftzuges ("Aldi") auf maximal 1,2 m begrenzt.

Sonstige Planzeichen gem. § 9 und § 12 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 12 (3) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO und zu den "Örtlichen Bauvorschriften" gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

Dachformen und jeweils zulässige Dachneigung

SD	Satteldach .... Dachneigung 38° – 48°
WD	Walmdach .... Dachneigung 38° – 48°
PD	Pultdach .... Dachneigung 3° – 12°
FD	Flachdach.......... Dachneigung 0° - 3°

Vorschriften zu Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen oberhalb der Traufe, an Schornsteinen und anderen hochragenden Bauteilen (mit Ausnahme des im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausdrücklich zugelassenen Pylons) sowie Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender oder reflektierender Form sind unzulässig.

Sonstige Darstellungen

- 3,0 — Bemaßung in Metern, z.B.: 3,0 m
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt (keine weiteren Angaben)
- 231 — Flurstücksnummer, z.B.: Flurstück Nr. 231
- Flurgrenze
- + 99,2 — Geländehöhe über Normalhöhennull, z.B. 99,2 m ü. NHN
- 16 — vorhandenes Hauptgebäude mit Hausnummer, z.B.: Nr. 16
- vorhandenes Nebengebäude
- TH 102,00 / FH 104,35 — Trauf- und Firsthöhen eines vorhandenen Gebäudes in m ü. NHN, z.B.: Traufhöhe 102,00 m und Firsthöhe 104,35 m über Normalhöhennull
- vorhandenes, abzubrechendes Gebäude
- Standort eines Baumes, der gem. Baumschutzsatzung der Stadt Soest geschützt ist, aber aufgrund der sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen nicht als zu erhalten festgesetzt werden kann. Bei Fällung oder Abgang des Baumes werden Ausgleichspflanzungen gem. Baumschutzsatzung vorgenommen.

Hinweise

Artenschutz:

Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn

- der Abbruch des Marktgebäudes sowie andere bauvorbereitende Maßnahmen nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfinden,
- vom 01. März bis zum 30. September Baumfällarbeiten und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen und unter Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden und
- zerstörte Lebensstätten des Kuckucks und des Bluthänflings ausgeglichen werden.

Details zu den Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können der artenschutzrechtlichen Vorprüfung, die Anlage der Begründung ist, entnommen werden.

Immissionen:

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden vom Büro Wenker & Gesing GmbH (Gartenstraße 8, 48599 Gronau, Tel.: 02562-70119-0) schalltechnische Untersuchungen zum Gewerbelärm ("Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines ALDI-Marktes und einer Bäckerei am Bergenring 1 in 59494 Soest", Bericht Nr. 3576.1/02; 02.11.2018) und zum auf das Mischgebiet einwirkenden Verkehrslärm ("Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'ALDI Bergenring' der Stadt Soest", Bericht Nr. 3780.1/01; 05.07.2018) durchgeführt. Den Berichten, die Anlagen der Begründung zum Bebauungsplan sind, können die Beurteilungsgrundlagen und Berechnungen sowie weitere Informationen zu lärmmindernden Maßnahmen bzw. zum passiven Schallschutz entnommen werden.

Bodenauffälligkeiten:

Entdeckung von Bodendenkmälern: 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 bzw. archäologischen Befunden oder Funden ist der Stadtarchäologie Soest (Tel.: 02921 – 663 96 50), der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Soest (Tel.: 02921 - 103 3412) oder dem LWL - Archäologie für Westfalen / Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

Kampfmittel: Vor einer Bebauung ist eine Überprüfung der Grundstücksflächen nach eventuell vorkommenden Kampfmitteln durchzuführen. Es ist darauf zu achten, ob der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen aufweist oder verdächtige Gegenstände enthält. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst ist über die Abteilung Ordnungsangelegenheiten der Stadt Soest (Tel.: 02921 – 103 2110 oder – 103 2131, außerhalb der Dienstzeiten: Polizei 110) zu verständigen.

Altlasten: Grundsätzlich gilt für alle Erdarbeiten, dass die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen ist, sofern Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Baumschutz:

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Soest (1. Änderung / 2006) hat für den Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Gültigkeit.

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind vor Baubeginn mit Baumschutz zu versehen. In den Kronentraufbereichen sind Abgrabungen, das Befahren mit schwerem Gerät sowie das Abstellen von Baumaterialien, Baumaschinen etc. unzulässig.

DIN-Vorschriften und Richtlinien:

DIN-Vorschriften oder Richtlinien, auf die der Bebauungsplan Bezug nimmt, können bei der Stadt Soest, Abteilung Stadtentwicklung und Bauordnung, Windmühlenweg 21, 59494 Soest, eingesehen werden.

Bußgeldandrohung

Gemäß § 213 (1) Nr. 3 und (3) BauGB handelt ordnungswidrig, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 (1) Nr. 25 b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000,00 Euro geahndet werden.

Gemäß § 77 (1) Nr. 10 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) i.V.m. § 12 (1) Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Soest handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig:

a) geschützte Bäume entgegen den Verboten des § 4 BSS und ohne Ausnahmegenehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 BSS entfernt, zerstört, schädigt oder ihren Aufbau wesentlich verändert,
b) der Anzeigepflicht des § 4 (2) Satz 2 BSS nicht nachkommt,
c) Anordnungen zur Pflege, zur Erhaltung oder zur sonstigen Sicherung gefährdeter geschützter Bäume gem. § 5 (1) oder (2) BSS nicht Folge leistet,
d) Nebenbestimmungen zu einer Ausnahmegenehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 BSS nicht erfüllt,
e) seinen Verpflichtungen nach §§ 78 oder 9 BSS nicht nachkommt,
f) entgegen § 8 (1) oder (3) BSS geschützte Bäume nicht in den Lageplan einträgt oder
g) § 8 (2) Satz 1 BSS zuwiderhandelt.

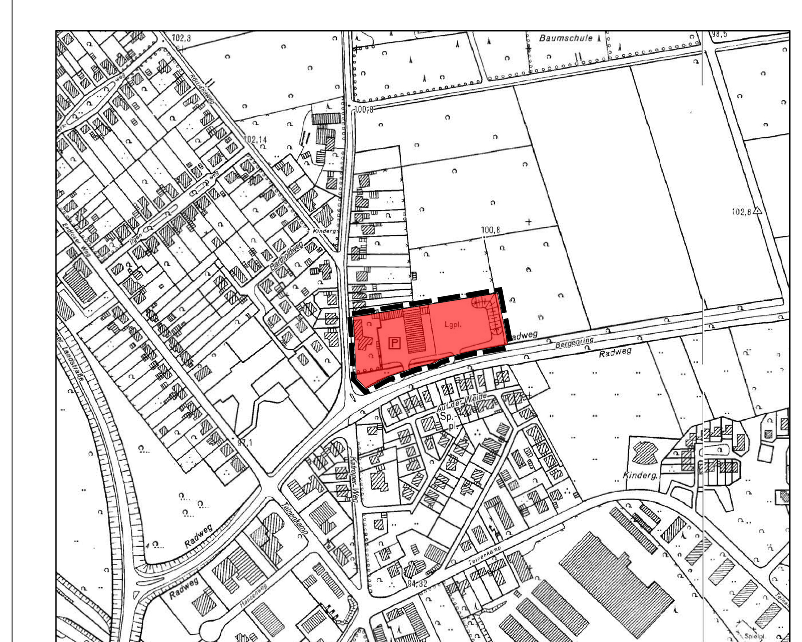
Gemäß § 78 (1) LNatSchG NRW i.V.m. § 12 (2) Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Soest können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße von bis zu 50.000,00 Euro geahndet werden.

Gemäß Denkmalschutzgesetz handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Anzeige eines Bodendenkmalfundes nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmäler oder Entdeckungsstätten nicht nach § 16 (1) Denkmalschutzgesetz unverändert lässt. Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 250.000,00 Euro geahndet werden.

Stadt Soest

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 "Aldi Bergenring" einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan

M. 1 : 500



Übersicht M. 1 : 5.000

© LAND NRW (2018) – Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Bearbeitungsstand: 29.11.2018