Vorhabenbezogener Bebauungsplan M. 1 : 250



Gemarkung: Soest
Flur: 19
Flurstücke: 106, 107 und 485

Katasterstand: 12.02.2020 (Kreis Soest)

Vorhaben- und Erschließungsplan Lageplan M. 1 : 250

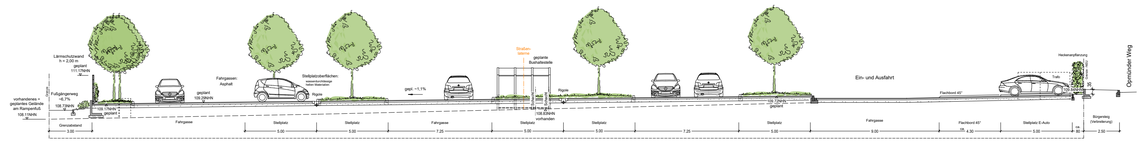


LEGENDE

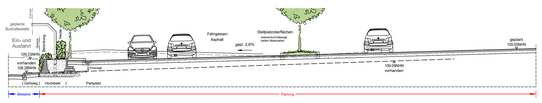
- 109,61NHN Höhe geplant (DHHN2016)
- 109,26NHN Höhe vorhanden (DHHN2016)
- 108,11NHN Höhenbezugspunkt
- Flachbordstein 45° überfahrbar
- Rigole
- Erwerb Stadt Soest
- Parkfläche
- Fahrgassen
- Grünflächen
- Bepflanzung
- E-Ladestationen / Trafo / Gleichrichter
- Lärmschutzwand
- OK = 111,10 NHN geplante Höhe Oberkante Lärmschutzwand (DHHN2016)

Schnitte

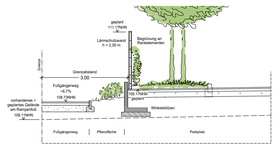
Schnitt A-A (M 1 : 200)



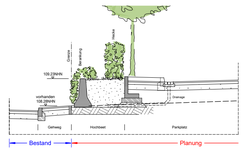
Schnitt B-B (M 1 : 200)



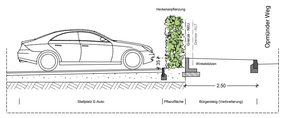
Detailschnitt "A" (M 1 : 100)



Detailschnitt "B" (M 1 : 100)



Detailschnitt "C" (M 1 : 100)



Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet „Stellplatzanlage Einkaufszentrum Riga-Ring"

Zweckbestimmung: Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Stellplätzen für das Einkaufszentrum Riga-Ring.
Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig:
- Stellplätze, die dem Einkaufszentrum Riga-Ring zugeordnet sind
- Stellplätze mit öffentlich zugänglicher / nutzbarer Elektro-Ladeinfrastruktur und zugehörige Hinweis- / Werbeschilder.
- Werbeanlagen des Einkaufszentrums Riga-Ring nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen.

Selbständige Werbeanlagen sind innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

Mass der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

H. = 117,00 m ü NHN — Höhe Baulicher Anlagen in Meter über NHN

Die Höhe der Nebenanlage „Werbetafel" wird auf maximal 117,00 m ü. NHN begrenzt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Ein- und Ausfahrtbereich gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Mit Ausnahme der festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche sind Zufahrten zum Münsterweg / Opmünder Weg unzulässig.

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:
- Elektrizität

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Private Grünfläche

Die mit gekennzeichneten Flächen sind wasserdurchlässig (Rasengittersteine) zu befestigen

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- Lärmschutzwand

Zum Schutz der umgebenden schutzwürdigen Nutzungen ist in dem mit „Lärmschutzwand" gekennzeichneten Bereich eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzwand ist jeweils zwischen den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkten zu interpolieren.
Die Lärmschutzwand im Plangebiet muss eine flächenbezogene Masse von mind. 10 kg/m2 (DIN ISO 9613-2) bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß Rw von mind. 25 dB (VDI 2720-1) aufweisen. Darüber hinaus muss die Wand über eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen verfügen.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 a BauGB

- Anzupflanzende Einzelbäume
- Flächen für das Anpflanzen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

1. Die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung sind mit Sträuchern und Gehölzen vollständig zu begrünen.
2. Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt 10mittel- bis hochstämmige, bodenständige und standortgerechte bzw. stadtklimafeste Laubbäume (z.B. Zukunftsbaumliste Düsseldorf) in der 1. Pflanzperiode nach Bauabnahme in einem offenen Pflanzbeet mit einer Größe von mindestens 10 qm anzupflanzen. Die zu pflanzenden Bäume müssen in 1 m Höhe einen Mindestumfang von 20 cm aufweisen und mindestens 4 x verschult sein. Die anzupflanzenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.
3. Die Lärmschutzwand ist beidseitig, vollständig mit heimischen, standortgerechten Kletter- und Rankpflanzen zu begrünen.
4. In der entlang des Münsterwegs festgesetzten Fläche zur Anpflanzung (P1) ist eine geschnitte, heimische und standortgerechte Hecke anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Heckenpflanzen sind in der nächsten Pflanzperiode durch gleichwertige Neuanpflanzungenzu ersetzen.
5. Die Grünsubstanzen der Fläche zur Anpflanzung sind fachgerecht zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Ausfall ist in der nächsten Pflanzperiode durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB und 21a BauNVO

St	Stellplätze	**Na-T**	Nebenanlagen - Trafostation
E-La	öffentlich zugängliche / nutzbare Elektro-Ladestation	**Na-G**	Nebenanlagen - Gleichrichter
		Na-W	Nebenanlagen - Werbetafel

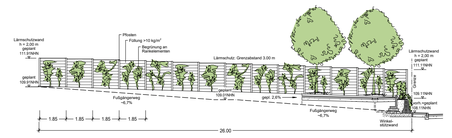
1. Die Stellplatzflächen sind aus hellen (Hellbezugswert ≥ 50), wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Großpflaster mit offenen Fugen b>2cm, offenporigem Pflaster) mit einem Abflussbeiwert C von mind. 0,5 herzustellen. Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind die Fahrgassen der Zufahrt und der Stellplatzanlage, welche zur Immissionsminderung zu asphaltieren bzw. fugenlos zu erstellen sind.
2. Auf den mit E-La gekennzeichneten Stellplatzflächen sind Hinweis-/Werbetafeln zur Nutzung der Lade-Infrastruktur in einer Höhe von maximal 1,80 m bezogen auf die Höhenlage der jeweiligen Stellplatzfläche zulässig.

Sonstige Darstellungen

	Vorhandene Bebauung	*Flur 19*	Flurnummer
5	Hausnummer	107	Flurstücksnummer
	Grundstücksgrenzen und Grenzzeichen	*109.08	Geländehöhe DHHN 2016

Ansicht Lärmschutzwand

(M 1 : 200)



Hinweise

1. Vor einer Bebauung ist eine Überprüfung der Grundstücksflächen nach evtl. noch vorhandenen Kampfmitteln durchzuführen.
2. Der Abfluss des Regenwassers von Dach- und Hofflächen, die erstmals bebaut, befestigt oder erstmals an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist entsprechend dem § 51 Landeswassergesetz NW, soweit möglich, zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten.
3. 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, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Soest als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).
4. Sollten Ablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Umwelt, SG Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.
5. Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes ist eine Entfernung von Gehölzen nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03.–30.09.) von europäischen Vogelarten (Gebüschbrütern) durchzuführen.
6. Im Zuge der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde zu informieren und zu beteiligen.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung
2. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetztes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086) in Kraft getreten am 22.09.2021
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
4. Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202)
5. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung
6. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 3154)

Angefertigt durch

WP / WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de

Coesfeld, den 23.08.2023

Geometrische Eindeutigkeit

Die Planunterlage, Stand Februar 2020, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 08.05.2023

Öffentl. best. Verm.-Ing. gez. M. Schwefer

Einleitung

Gem. § 2 (1) i.V. § 12 BauGB ist die Einleitung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 07.04.2022 beschlossen worden.
Der Einleitungsbeschluss ist am 21.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Soest, den 04.10.2023

Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer

Frühzeitige Beteiligung

Ort und Zeit der frühzeitigen Beteiligung sind am 21.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Gem. § 3 (1) BauGB fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit - Unterrichtung und Erörterung - in Form eines öffentlichen Aushangs in der Zeit vom 30.05.2022 bis 10.06.2022 einschließlich statt.
Gem. § 4 (1) BauGB fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 11.04.2022 in der Zeit vom 11.04.2022 bis 13.05.2022 einschließlich statt.

Soest, den 04.10.2023

Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan ist durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 19.04.2023 beschlossen worden.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 20.05.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Gem. § 3 (2) BauGB hat dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan mit Begründung vom 29.05.2023 bis 07.07.2023 einschließlich per Aushang öffentlich ausgelegen.
Gem. § 4 (2) BauGB fand die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.06.2023 in der Zeit vom 26.06.2022 bis 26.07.2023 statt.

Soest, den 04.10.2023

Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer

Satzungsbeschluss

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW und §§ 2 und 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 27.09.2023 diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzung beschlossen.

Soest, den 04.10.2023

Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer

Planausfertigung

Es wird bestätigt, dass dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan mit dem Ratsbeschluss vom 27.09.2023 übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 (1) und (2) Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.
Hiermit wird dieser Bebauungsplan ausgefertigt.

Soest, den 04.10.2023

Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer

Schlussbekanntmachung/Rechtskraft

Der Satzungsbeschluss ist am 09.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Gem. § 10 (3) BauGB tritt mit der Bekanntmachung dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan einschl. Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft.
Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan einschl. 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 17.10.2024

Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer

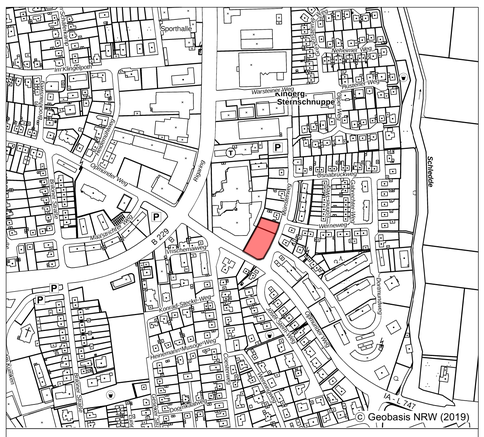
Stadt Soest

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21

"Stellplatzanlage Einkaufszentrum Riga-Ring"

M 1 : 250
Stand 27.09.2023

N



Übersicht M. 1:5.000

Speicherdatum 27.09.2023