

Bebauungsplan

Bebauungsplan Nr. N 67 1. Änderung »Vellerner Straße«

Vorstellung der Planung
zum Bauvorhaben ALDI »Haselnussweg«



1. Einordnung in das Stadtgefüge
2. Flächennutzungsplan-Änderung
3. Erläuterung der Planung
4. Vorgesehene planungsrechtliche Festsetzungen
5. Fachgutachten
6. Verfahrensverlauf



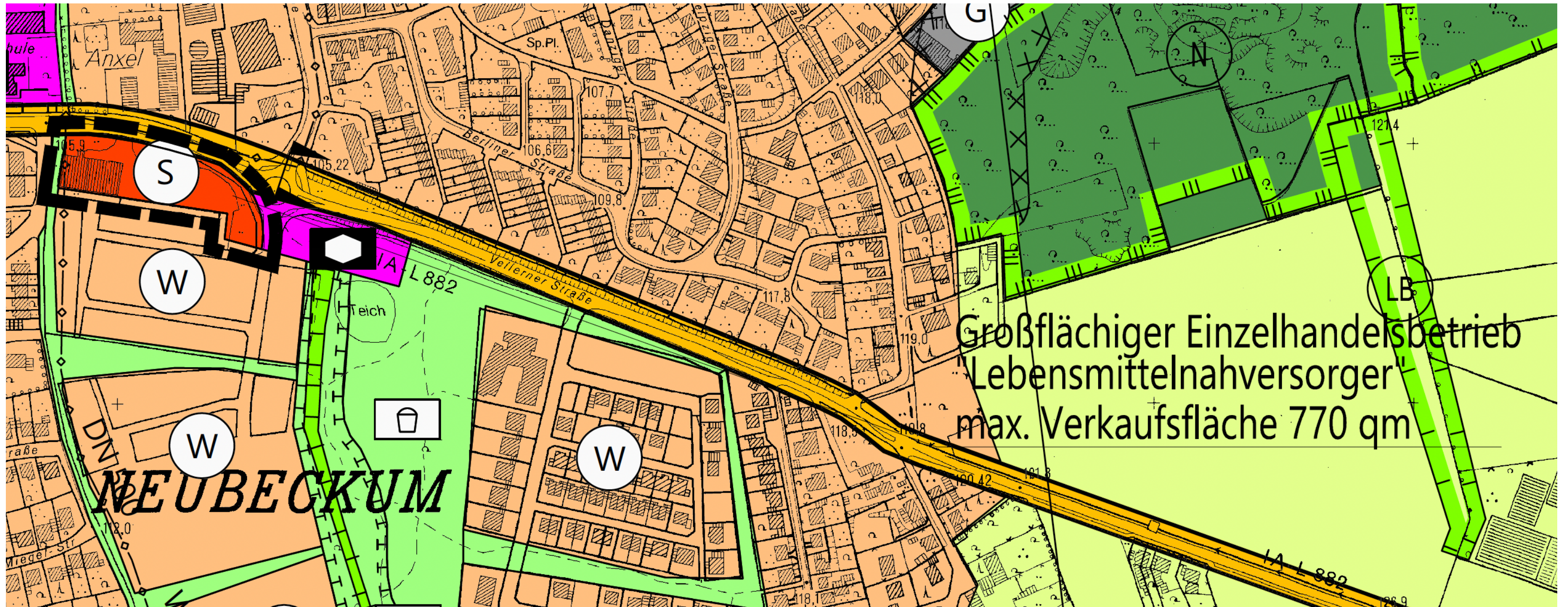
Quelle: Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)



Quelle: Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/)

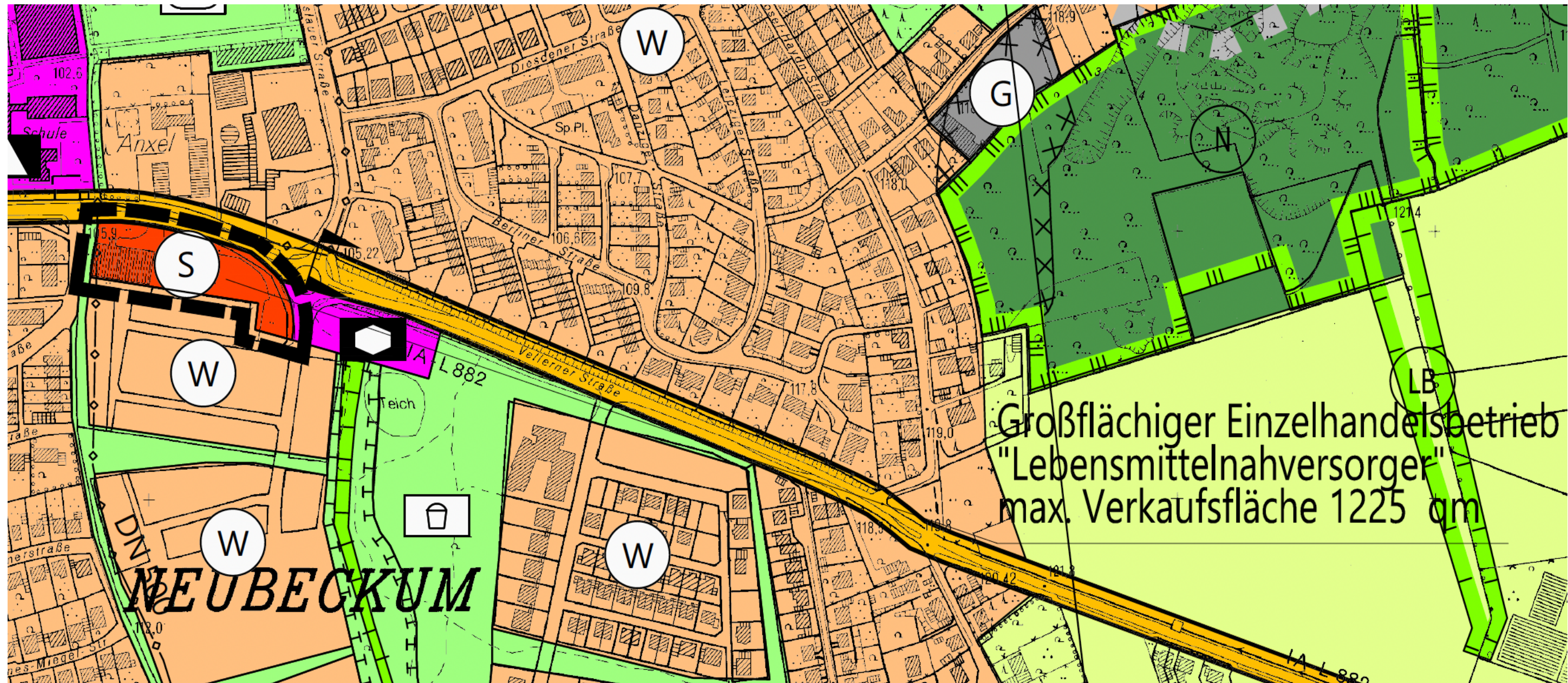


Änderung des Flächennutzungsplans



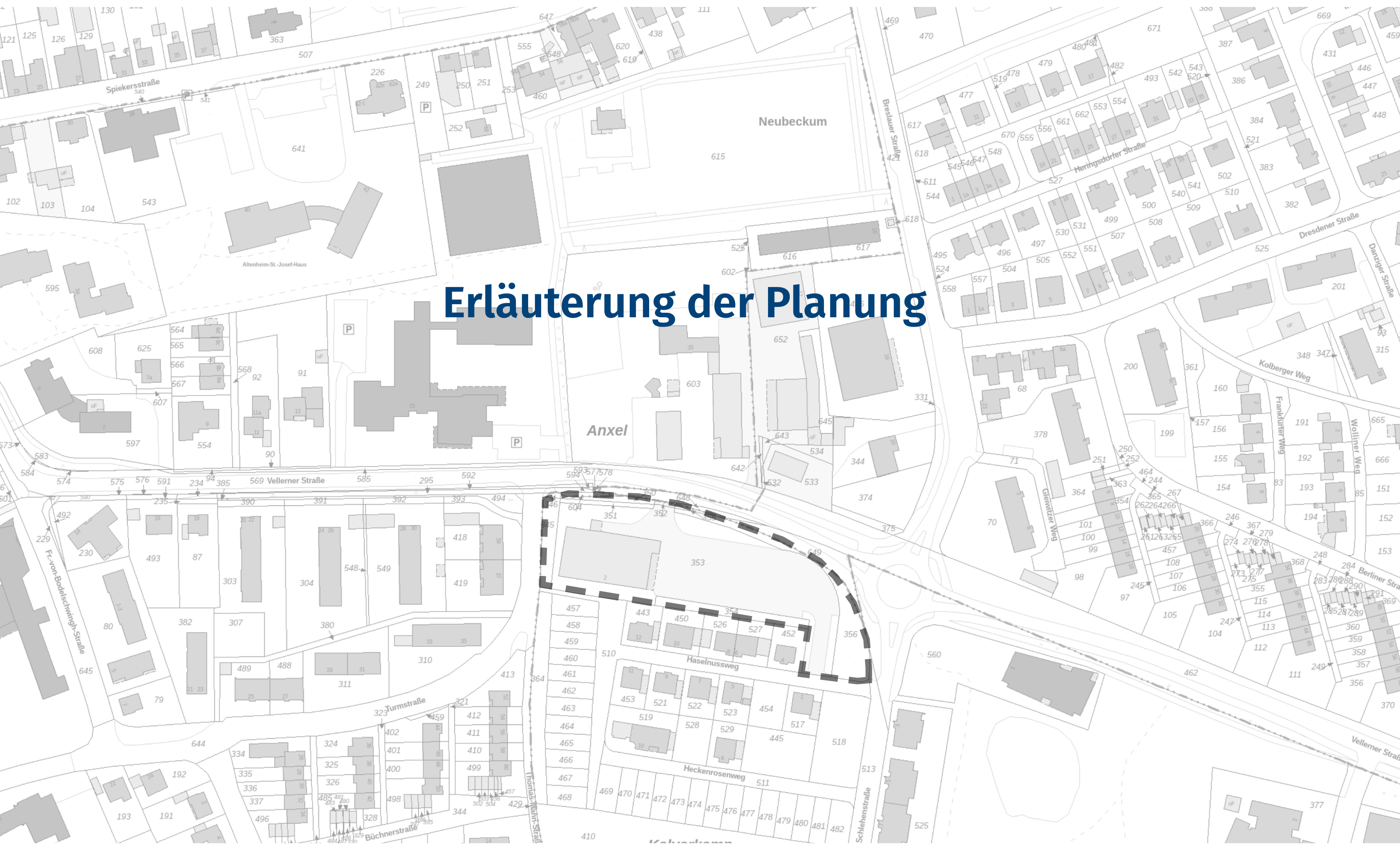
aktueller Flächennutzungsplan

- Sonderbaufläche: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Lebensmittelnahversorger“
- maximale Verkaufsfläche von 770 Quadratmetern



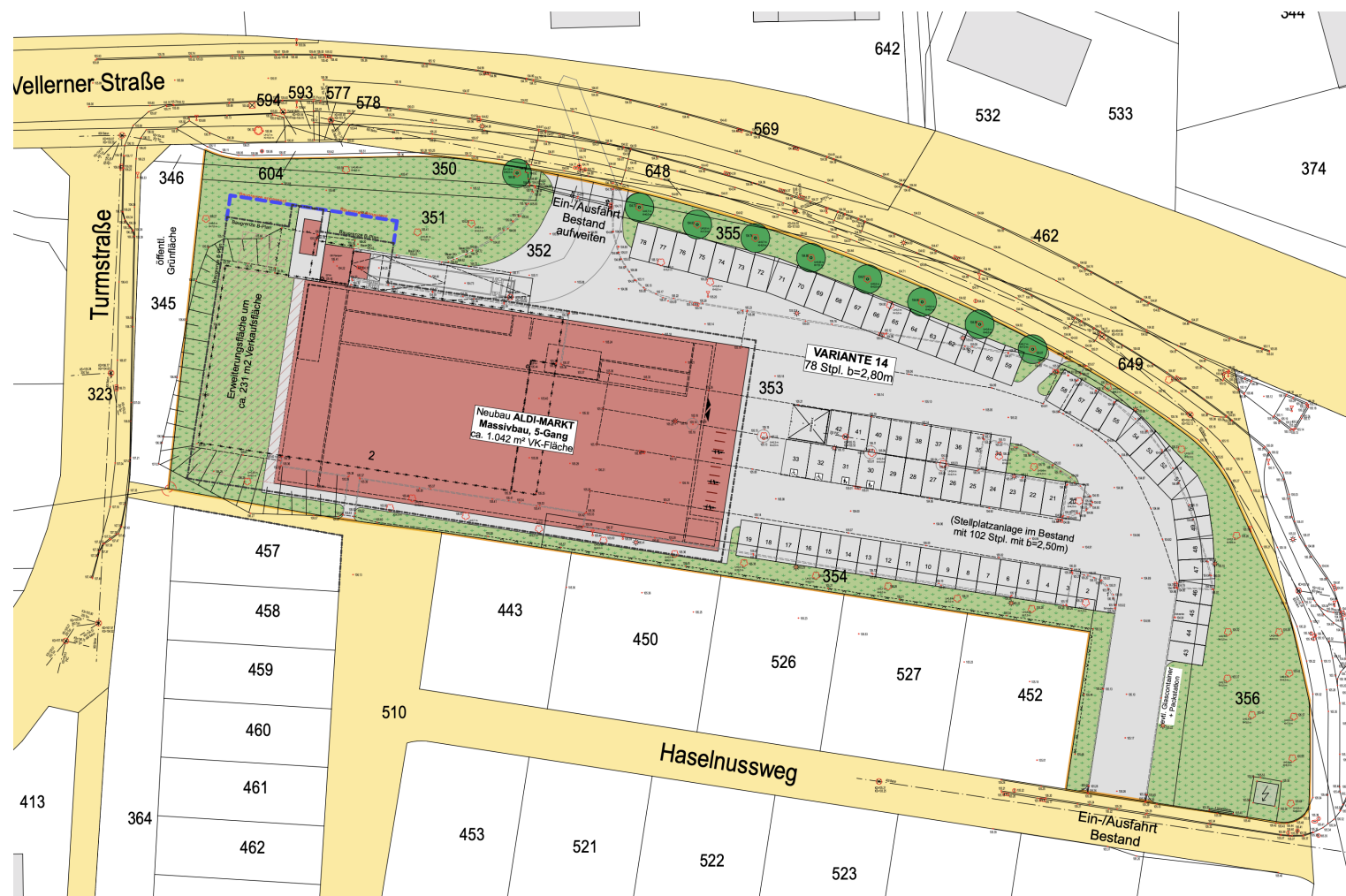
neuer Flächennutzungsplan

- Sonderbaufläche: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Lebensmittelnahversorger“
- maximale Verkaufsfläche von 1 225 Quadratmetern



Erläuterung der Planung

Entwurfsplanung



- Abriss und Neubau Lebensmitteldiscountmarkt ALDI
- eingeschossiger Baukörper mit Flachdach und Photovoltaikanlagen
- 1 225 Quadratmeter zulässige Verkaufsfläche
- Zufahrten von Norden (Vellerner Straße) und Südosten (Haselnussweg)
- Parkplatz mit 78 Stellplätzen
- Randbegrünung und Gehölzpflanzungen auf der Stellplatzfläche

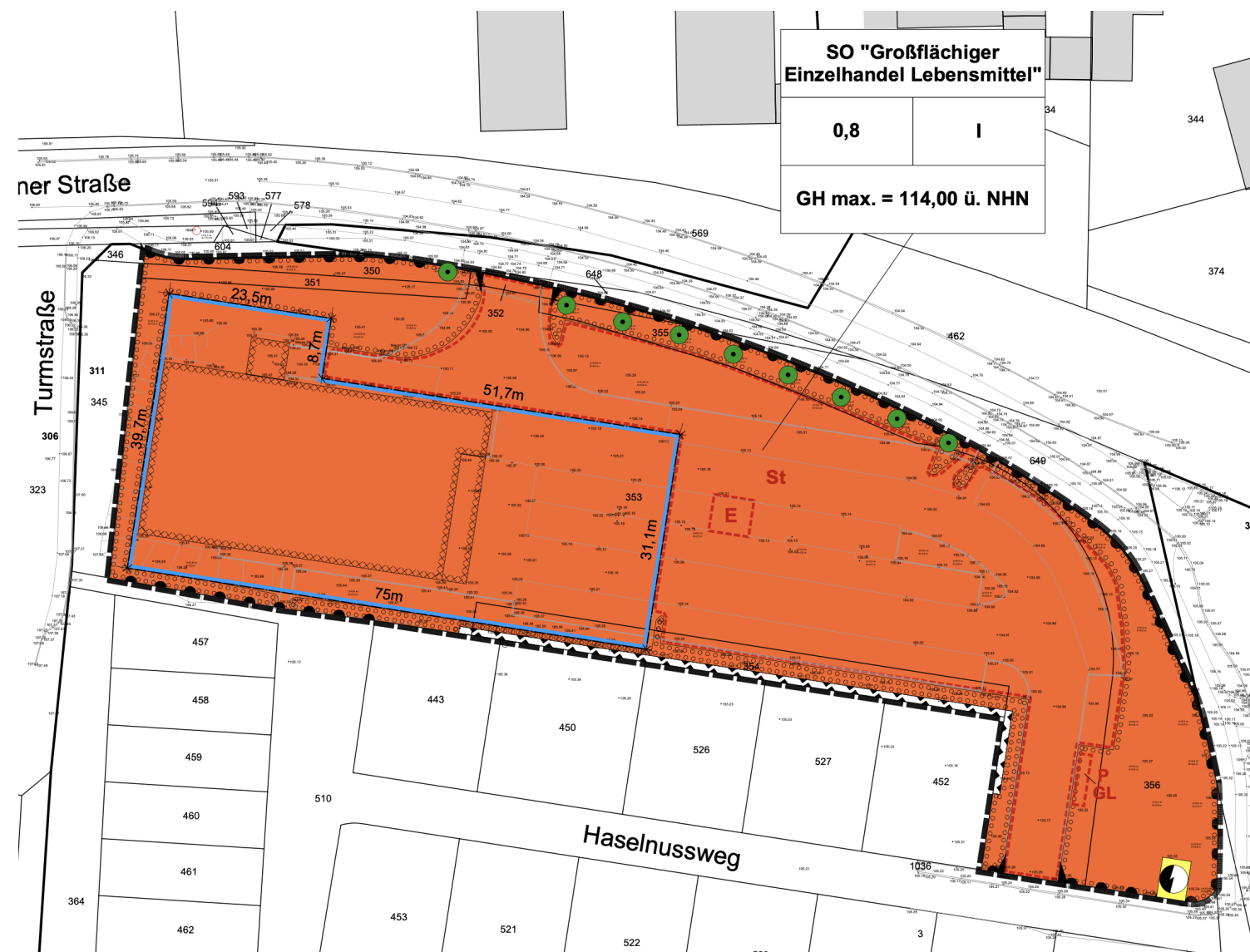
Filialkonzept ALDI Nord





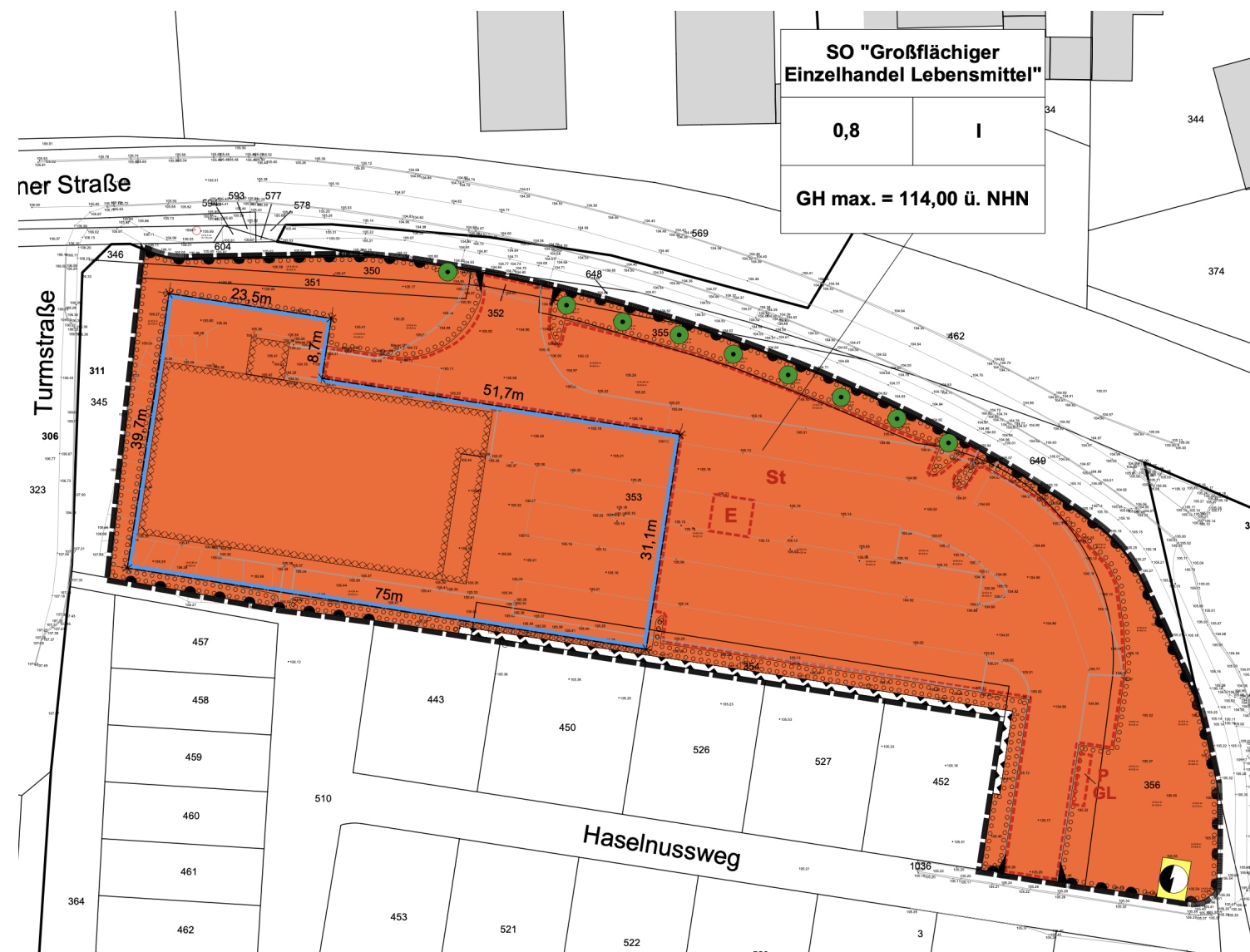
Vorgesehene planungsrechtliche Festsetzungen

Bebauungsplan

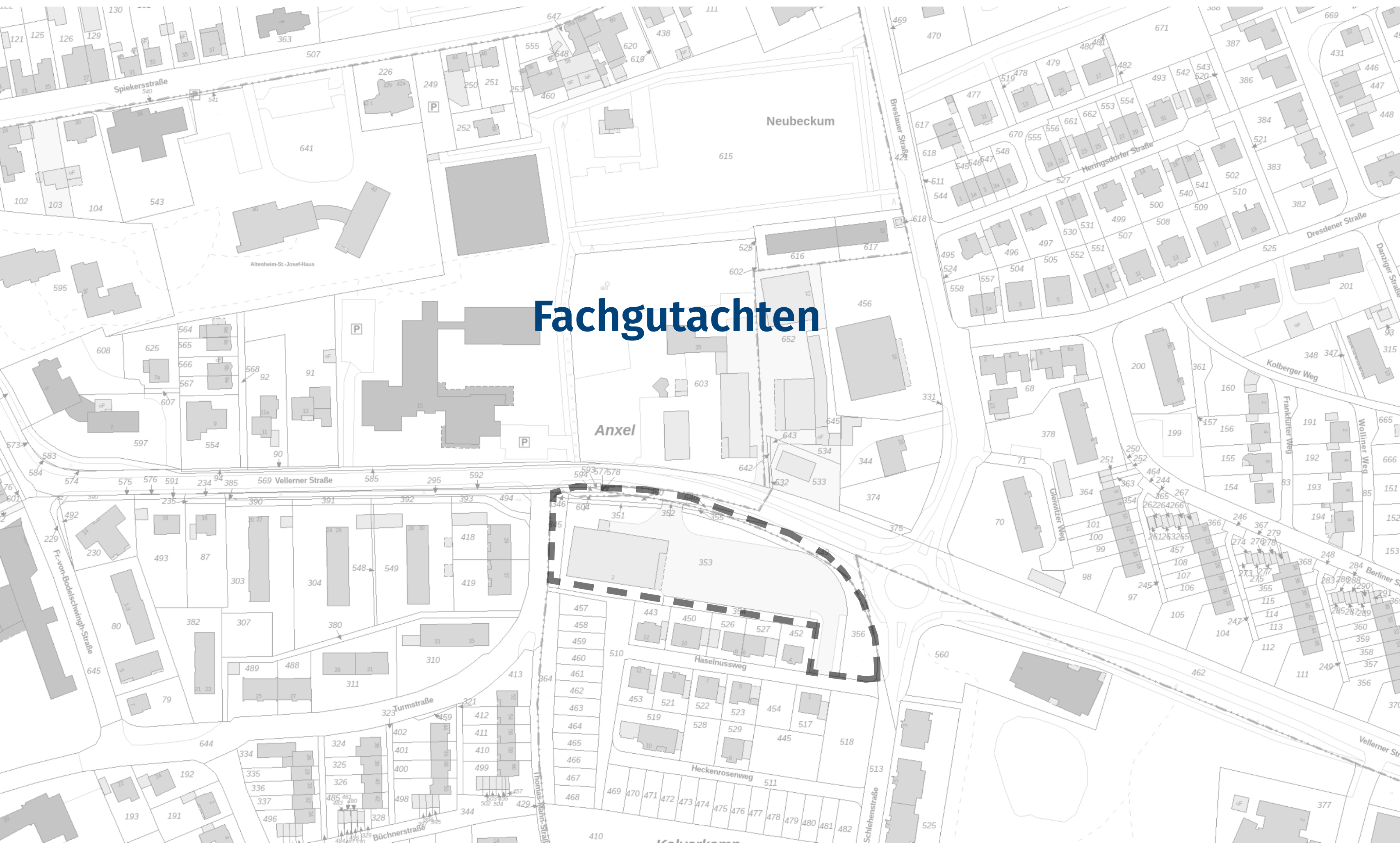


- Festsetzung eines **Sondergebiets mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel Lebensmittel“** nach § 11 BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gemäß § 17 BauNVO
- Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen
- Höhe baulicher Anlagen 114 m über NHN (maximal 8 m Höhe)

Bebauungsplan



- Regelung von Stellplätzen und Nebenanlagen
- Definierte Zufahrtsbereiche
- Flachdächer sind zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikanlagen auszustatten
- Anpflanzungsbereich, Erhalt von Bäumen im Randbereich, je acht Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen
- 2 Meter hohe Schallschutzwand im Süden



Fachgutachten

Einzelhandel

- Prüfung der Verträglichkeit des Vorhabens unter Berücksichtigung bestehender Einzelhandelsstrukturen in Beckum und den Nachbarkommunen
- keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten

Artenschutz

- Prüfung, ob das Bauvorhaben artenschutzrechtliche Konflikte auslöst
- durch das geplante Bauvorhaben werden keine artenschutzrechtliche Konflikte ausgelöst
- Empfehlungen zur Berücksichtigung der Artenschutzbelange im Bebauungsplan

Boden

- Prüfung der Bodenverhältnisse (Baugrund, Altlasten)
- eine Baugrunduntersuchung zeigte keine Konflikte

Schall

- Prüfung der wechselseitigen Auswirkungen des Bauvorhabens auf dessen Umfeld sowie des Umfelds auf das geplante Vorhaben
- unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen (Schallschutzwand) werden keine schalltechnischen Konflikte ausgelöst

Verkehr

- Prüfung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte unter Einbezug des Bauvorhabens
- keine spürbaren Auswirkungen auf die relevanten Knotenpunkte

zudem Umweltbericht als separater Teil II der Begründung

- Ermittlung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen des Vorhabens
- keine Kompensationsmaßnahmen notwendig
- für keins der Schutzgüter wird eine Verschlechterung erzielt
- die Auswirkungen der Planung sind grundsätzlich als geringfügig zu bezeichnen

Ausgangszustand				
Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert (ÖWE)	Einzelflächenwert (Sp 3 x Sp 4)
1.1	Versiegelte Flächen (Gebäude, Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Mauern)	5 951	0,0	0,0
4.1	Grünfläche im Sondergebiet – Flächen mit Anpflanzungsfestsetzungen (Flächenwert gemäß Grünordnungsplan zum B-Plan N 67, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Anlage 6.2)	1 460	0,3	438,0
Planungszustand				
1.1	Überbaute und versiegelte Flächen	5 460	0,0	0,0
4.1	Grünflächen, gärtnerisch angelegt (Boden-deckerpflanzungen, Ziergehölze, teilweise mit Laubbaum-Hochstämmen)	1 951	0,3	585,3
Gesamtbilanz				
	Planungswert abzüglich Bestandwert			147,3



Verfahrensverlauf

Mai 2022	Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
Juni 2022	Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte
Juli 2022	Auswertung der Beteiligung und Erarbeitung des Entwurfs
August 2022	Beschluss über die öffentliche Auslegung und ern. Beteiligung der Behörden gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
Sept./Okt. 2022	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs
Okt./Nov. 2022	Auswertung und Erarbeitung der Schlussfassung
Ende Nov. 2022	Durchführungsvertrag, Satzungsbeschluss
1. Quartal 2023	Genehmigung Flächennutzungsplan, Rechtskraft Bebauungsplan

Bebauungsplan



**Bauvorhaben
»Vellerner Straße«**

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

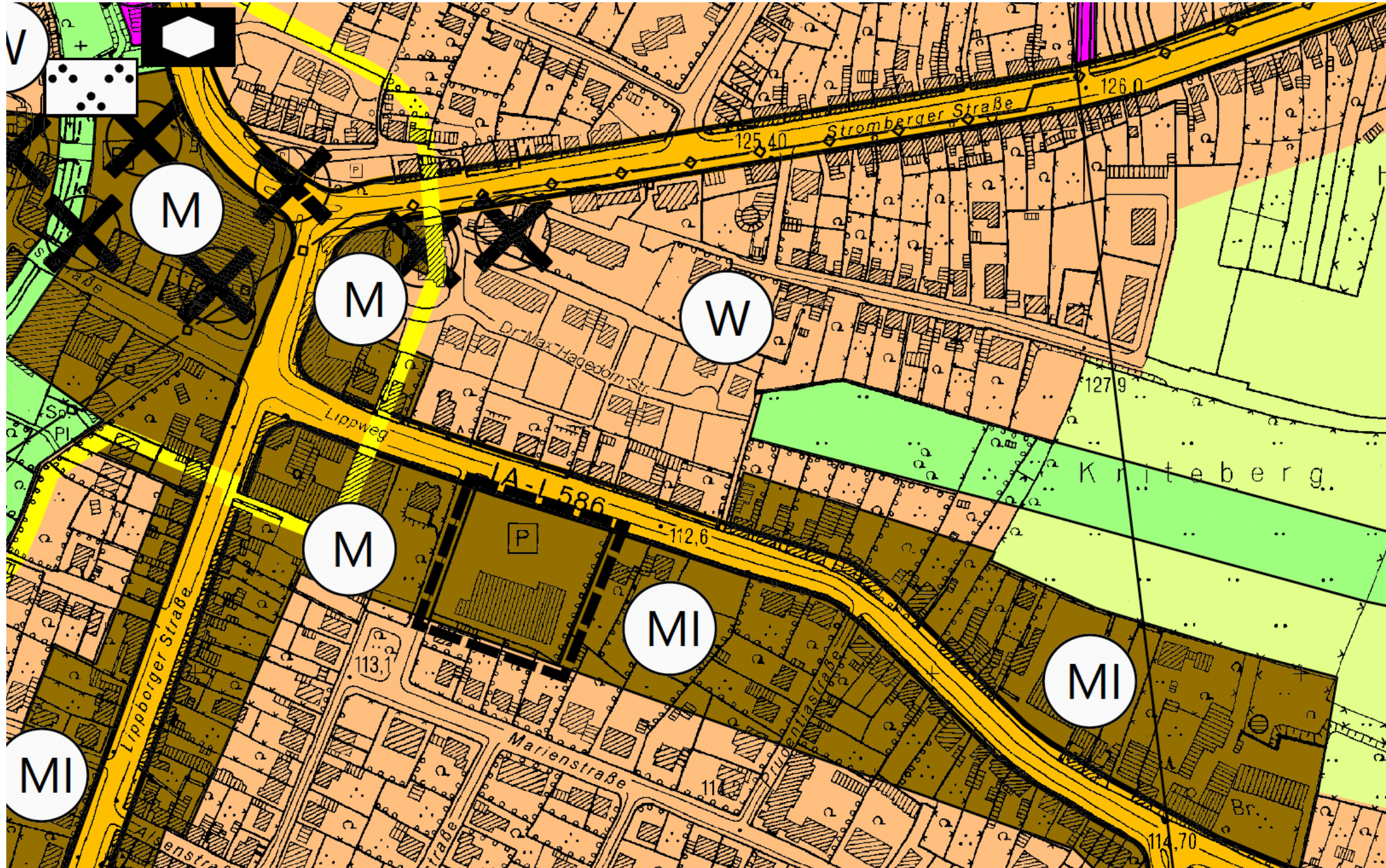
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Bauvorhaben »ALDI Lippweg«



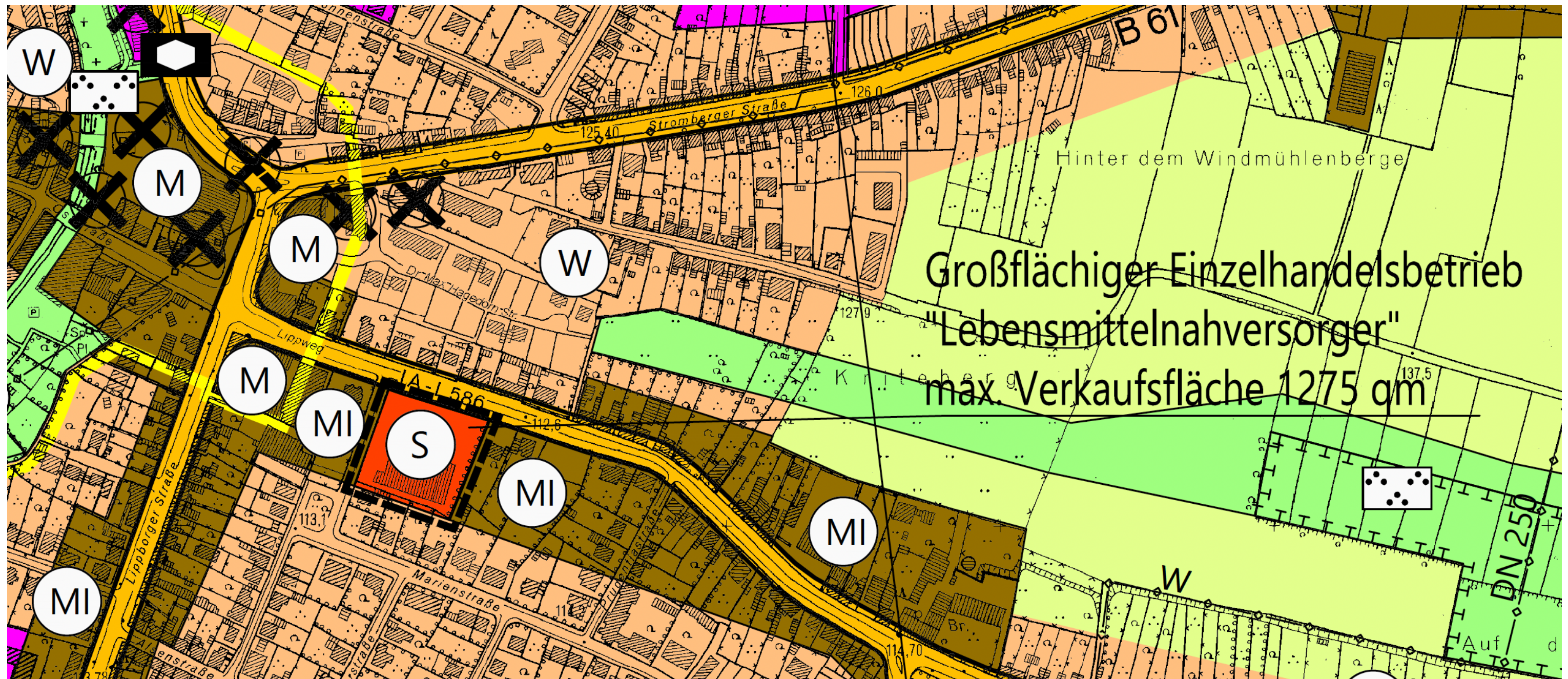


Quelle: Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/)



aktueller Flächennutzungsplan

- gemischte Baufläche



neuer Flächennutzungsplan

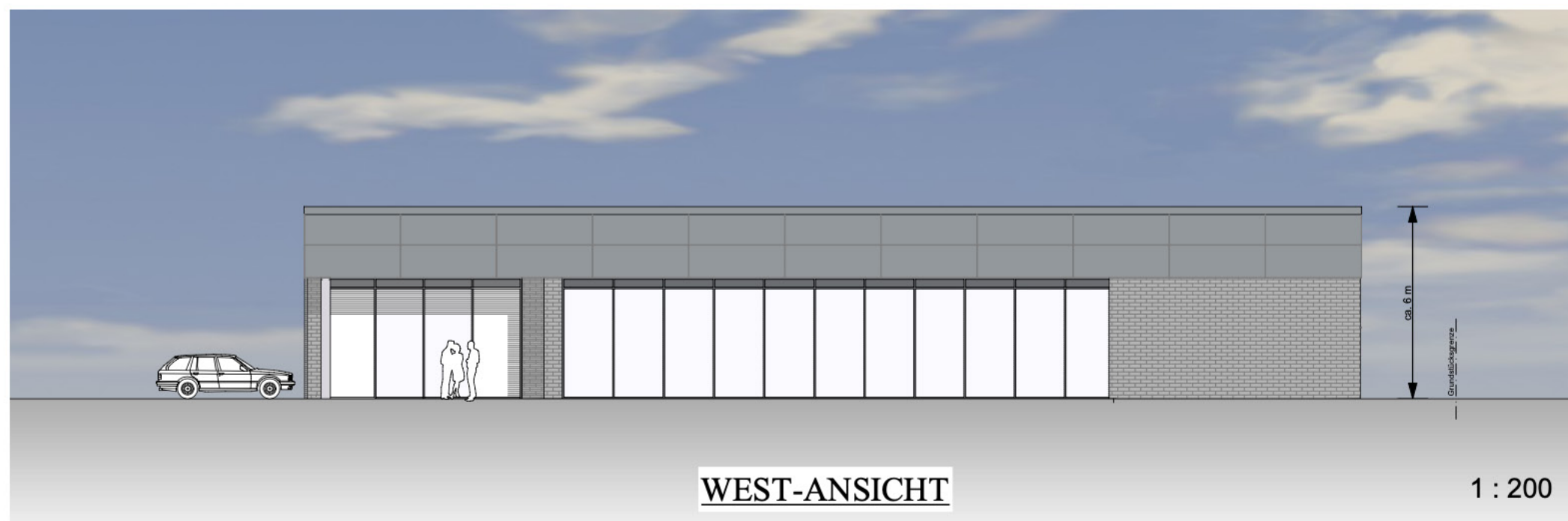
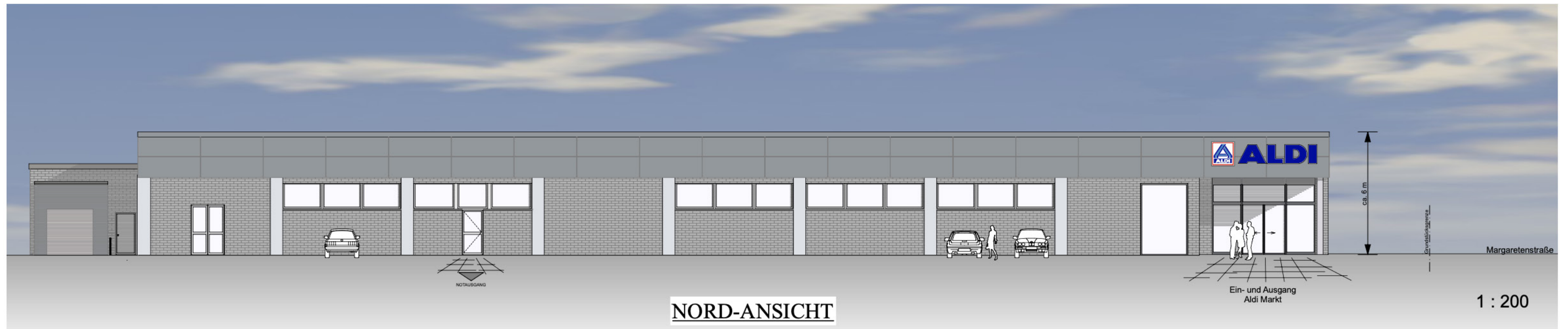
- Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“
 - Lebensmittelnahversorger
- max. 1 275 Quadratmeter Verkaufsfläche



- Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel Lebensmittel“ nach § 11 BauNVO
- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gemäß § 17 BauNVO
- Flachdächer sind zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikanlagen auszustatten
- Schallschutzwände im Norden und Osten



- Verortung der Fahrradstellplätze entlang der Margaretenstraße
- Auf der Stellplatzfläche sind Anlagen zur Nutzung solarer Energie wie Photovoltaikanlagen oder Solarthermie ausgeschlossen
- Ergänzung des Artenschutzhinweises
- Ergänzung von Aussagen zur Entwässerung, Altlasten und bergbaulicher Verhältnisse



Februar 2022	Aufstellungsbeschluss, Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
Februar 2022	Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte
März 2022	Auswertung der Beteiligung und Erarbeitung des Entwurfs
Mai 2022	Beschluss über die öffentliche Auslegung und ern. Beteiligung der Behörden gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
Juni/Juli 2022	Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs
Juli/August 2022	Auswertung und Erarbeitung der Schlussfassung
Aug./Sept. 2022	Durchführungsvertrag, Satzungsbeschluss
4. Quartal 2022	Genehmigung Flächennutzungsplan, Rechtskraft Bebauungsplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

**Bauvorhaben
»ALDI Lippweg«**

Danke für Ihre Aufmerksamkeit