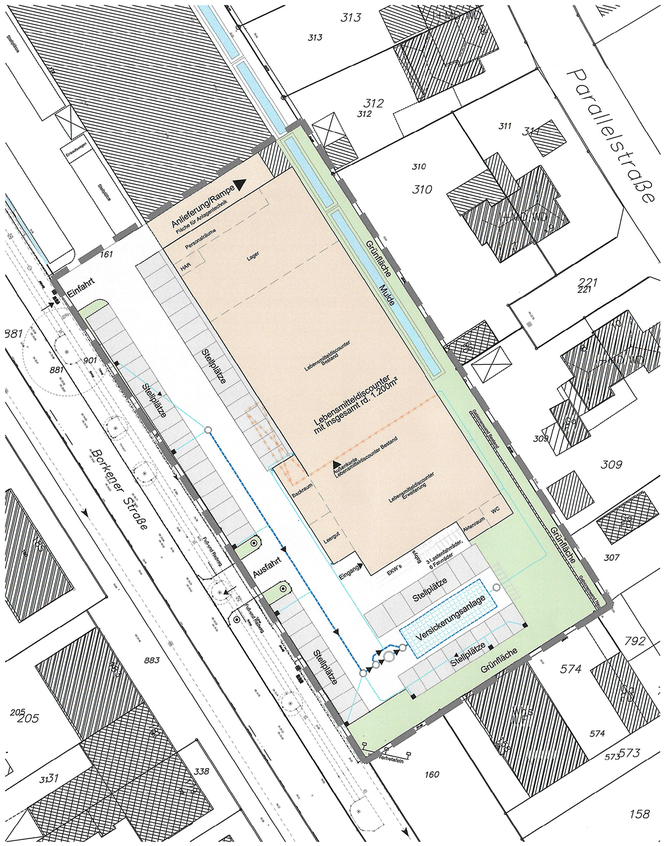
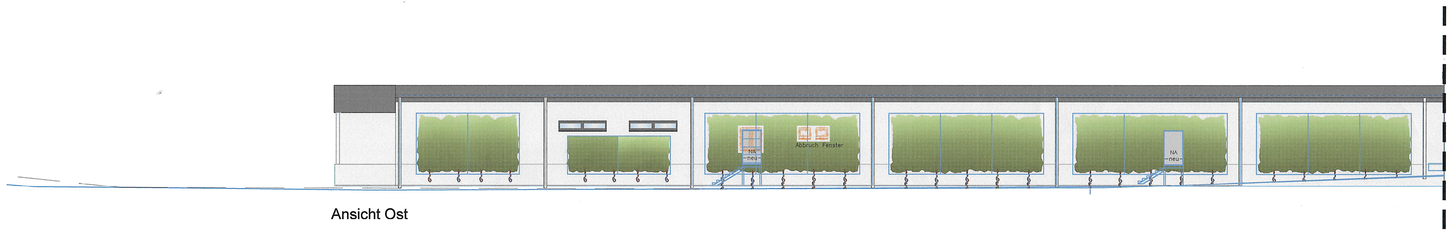
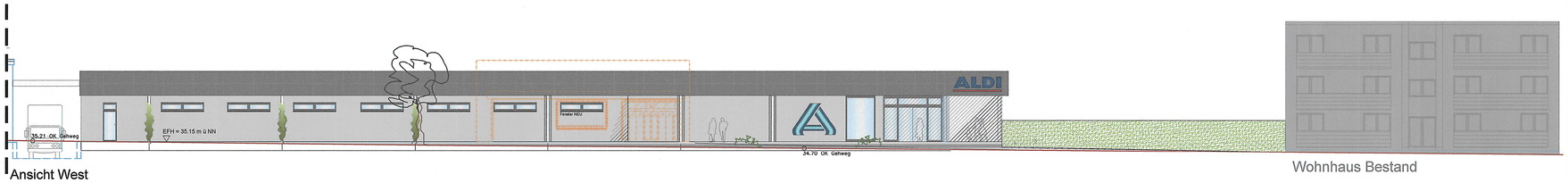
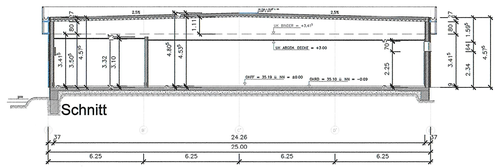


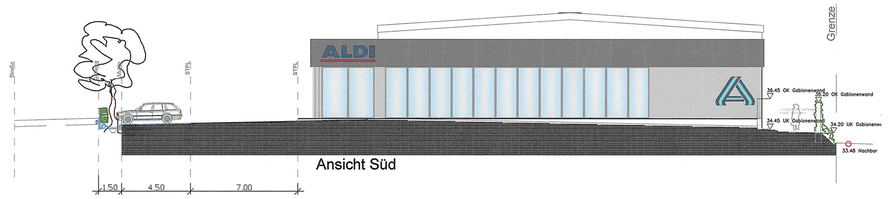
Planzeichnung M 1:500

ANSICHTEN UND SCHNITTE









VORHABENBESCHREIBUNG

Anlass
Die Aldi Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG beabsichtigt die Kernsanierung und Erweiterung des bestehenden ALDI-Lebensmitteldiscountmarkts an der Borkener Straße in Dorsten-Holsterhausen. In den letzten Jahren unterliegt der Lebensmittelhandel veränderten Rahmenbedingungen. So führte der gestiegene Anspruch seitens der Kunden hinsichtlich der Verbesserung des Komforts während des Einkaufens, bzw. der Bedarf an zusätzlicher Infrastruktur zu einer Erhöhung des Flächenbedarfs des Lebensmitteleinzelhandels. Vor diesem Hintergrund sieht das in Rede stehende Vorhaben eine Ausweitung der Verkaufsfläche von derzeit 800 qm auf rd. 1.200 qm vor.

Städtebauliches Konzept
Das Planvorhaben sieht innerhalb des Geltungsbereiches an der Borkener Straße in Dorsten-Holsterhausen die bauliche Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes (Aldi) vor. Vorgesehen ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche um rd. 400 qm von derzeit 800 qm auf rd. 1.200 qm. Zur Realisierung ist die Kernsanierung des vorhandenen Marktgebäudes notwendig. Das bestehende Gebäude des Lebensmitteldiscounters grenzt weiterhin an den nördlich an das Plangebiet grenzenden Getränkemarkt an, sieht jedoch eine Verlängerung des Baukörpers nach Süden vor. Der Eingangsbereich wird in Zukunft weiterhin an der südwestlichen Ecke des Baukörpers liegen, der Verlängerung des Gebäudes entsprechend jedoch weiter nach Süden rücken.
Die neue Stellplatzanlage grenzt westlich und südlich an den Lebensmitteldiscountmarkt an. Unverändert bleibt die Anlieferung des Marktes, die auch zukünftig nördlich zwischen Getränkemarkt und Lebensmitteldiscountmarkt liegt. Die Gebäudestellung setzt die Anforderungen an ein zeitgemäßes kundenorientiertes Lebensmittelmarktkonzept um. Die Planung ist abgestimmt auf kundenspezifische Anforderungen wie die Erreichbarkeit der Zugänge, Übersicht der verkehrlichen Situation, sinnvolle Anordnung von Behindertenparkplätzen, Einkaufswagensammelboxen und Fahrradabstellanlagen sowie eine einfach nachvollziehbare fußläufige Erreichbarkeit des Standortes.

Nutzungskonzept
Der in Rede stehende Lebensmitteldiscountmarkt wird nach Süden erweitert.
Der Zutritt erfolgt über die südwestliche Gebäudeecke mittels Windfang, über den die Kunden in den Verkaufsraum gelangen. Die für den Betrieb des Lebensmitteldiscountermarktes notwendigen Verwaltungs-, Neben- und Lagerräume werden im nördlichen Teil des Gebäudekörpers errichtet. Die Anlieferung erfolgt auch weiterhin an der nördlich gelegenen Gebäudekante. Die Anlieferungszone befindet sich somit zwischen dem bestehenden Getränkemarkt und Neubau des Lebensmitteldiscountermarktes. Durch die Lage des Anlieferungsbereiches zwischen den Gebäudekörpern werden die durch das Be- und Entladen entstehenden Geräuschemissionen reduziert.

Freiraumkonzept
An den Randbereichen des Plangebietes sind Eingrünungen vorgesehen. Darüber hinaus sind Baumanpflanzungen geplant, die in Einklang mit den Anforderungen der Entwässerung gebracht werden müssen. Die konkrete Konzeptionierung der Freiraumgestaltung erfolgt im weiteren Verfahren.

Entwässerung
Sämtliche Flächen werden zur Versickerung über Muldenanlagen auf dem Grundstück gebracht.
Im Zuge der baulichen Erweiterung wird die an der Ostseite vorhandene Muldenanlage in Richtung Süden erweitert.
Für die im Bereich der heutigen Grünflächen geplante Stellplätze wird eine neue Versickerungsanlage errichtet.
Auf Grund der eingeschränkten Platzverhältnisse wird eine unterirdische Rigolen-/Versickerungsanlage unterhalb der Fahrfläche der Stellplatzanlage errichtet, an welche die entsprechenden Teilflächen angeschlossen werden.
Zur Vorreinigung wird die Vorschaltung eines Lamellenklärers erforderlich.

Ökologische Maßnahmen
Es ist beabsichtigt, im Bereich der Erweiterung für den Hauptbaukörper eine extensive Dachbegrünung auszuführen.
Darüber hinaus soll die fortzuführende Lärmschutzwand durch klimmende oder rankende Pflanzen begrünt werden.
Als weitere Maßnahme wird die Fassadenbegrünung im rückwärtigen Gebäudebereich auf der Ostseite fortgeführt und diese somit ebenfalls mit klimmenden oder rankenden Pflanzen auf einer Fläche von ca. 150 qm dauerhaft begrünt.
Im Bereich der südlichen Stellplatzanlage sind Baumpflanzungen vorgesehen.

VERFAHRENSNACHWEIS

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 26.09.2019 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dorsten, 19.06.2020

S.

Der Bürgermeister
I.V.

gez. Lohse
Technischer Beigeordneter

Diese Planunterlage vom 21.01.2019 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dorsten, 19.06.2020

S.

gez. Dörschlag
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Entworfen und aufgestellt:
Dorsten, 19.06.2020

Techn. Dezernat gez. Lohse
Technischer Beigeordneter

S.

Planungs- und Umweltamt gez. Lohmann
städt. Baudirektor

Tiefbauamt gez. Büsken
städt. Baudirektor

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten hat am 12.05.2020 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Dorsten, 19.06.2020

S.

Der Bürgermeister
I.V.

gez. Lohse
Technischer Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 30.06.2020 auf die Dauer eines Monats vom 07.07.2020 bis 07.08.2020 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Dorsten, 10.08.2020

S.

Der Bürgermeister
I.V.

gez. Lohse
Technischer Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben nach § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 27.05.21 auf die Dauer von zwei Wochen vom 04.06.21 bis 18.06.21 einschließlich erneut beschränkt öffentlich ausgelegen.

Dorsten, 21. JUNI 2021

STADT 41 DORSTEN

Der Bürgermeister
I.V.

~~gez. Lohse~~
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Dorsten hat am 29.09.21 nach § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ~~in der durch ..... Eintragung geänderten Fassung~~ als Satzung beschlossen.

Dorsten, 04. OKT. 2021

STADT 41 DORSTEN

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Dorsten am 07.10.21 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dorsten, 18. OKT. 2021

STADT 41 DORSTEN

Der Bürgermeister
I.V.

Technischer Beigeordneter

STADT DORSTEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Dorsten Nr. 201 (1)

»Nahversorgungseinrichtung Borkener Straße«
1. Änderung
~~ENTWURF zur erneuten Auslegung~~

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), Planstand 03. Mai 2021, ist Bestandteil der Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 201 (1) »Nahversorgungseinrichtung Borkener Straße« 1. Änderung, Blatt 1/2

2.Ausfertigung

Blatt: 2/2
Stand der Bearbeitung: 03.05.2021
Maßstab: 1:500
Gemarkung: Dorsten
Flur: 19