BEBAUUNGSPLAN DORSTEN NR. 233, 1. Änderung
„LIPPETOR/WESTWALL"
STADT DORSTEN

Stand: 17.01.2022

Festsetzungen zum
Bebauungsplan Dorsten Nr. 233 „Lippetor/Westwall", 1. Änderung

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1, 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. 04. 2022 (GV. NRW. S. 490),
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086),
Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.05.2007 (BGBI. I S. 962), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBI. I S. 3901).

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum (SO)

Das mit SO gekennzeichnete Gebiet wird gem. § 11 Abs. 2, Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" festgesetzt. Es dient der Unterbringung von unselbstständigen Verkaufsstätten in Einkaufszentren.

1.1 In dem sonstigen Sondergebiet SO wird die Gesamtverkaufsfläche mit einer Verkaufsflächenzahl von maximal 0,9252 begrenzt.

Innerhalb der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche sind ausschließlich nachfolgende Einzelhandelsbetriebe mit den nachstehend aufgeführten

Warengruppen und Sortimenten sowie folgenden sortimentsbezogenen Verkaufsflächenzahlen zulässig:

Warengruppe	Geprüfte nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gem. „Dorstener Sortimentsliste" von April 2021 (politischer Beschluss: April 2021)	Sortimentsbezogene Verkaufsflächenzahl
Nahrungs- und Genussmittel	• Lebensmittel • Getränke • Tabakwaren • Bäckerei-/Konditorei-/Metzgereiwaren • Reformwaren	0,4441
Gesundheit, Körperpflege	• Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel • Drogerie-/Parfümerieartikel • Wasch-, Putz und Reinigungsmittel	0,1184
Bücher, Schreib- und Spielwaren	• Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel • Bücher • Spielwaren (inkl. Spiele, Bastelsätze für den Modellbau, ohne Videospielkonsolen)	0,0962
Bekleidung	• Damen-, Herren-, Kinderbekleidung und -wäsche, Miederwaren • Sportbekleidung	0,4515
Schuhe, Lederwaren	• Schuhe (ohne Sportschuhe) • Sportschuhe • Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme, Geldbörsen)	0,1110
Sportartikel	• Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte, Fahrräder, Reitsport-, Jagd-, Angelsport und voluminöse Campingartikel)	0,0777
Elektrowaren, Medien, Foto	• Elektrische Haushaltskleingeräte • Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielkonsolen, bespielte Ton- und Bildträger • Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software • Foto-/Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik) • Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör	0,1702

Glas/Porzellan/Keramik, Haushaltswaren, Wohnaccessoires, Heimtextilien	• Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren und Bestecke • Wohneinrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien, Spiegel) • Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik) • Haus- und Heimtextilien (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tisch-wäsche, Bettwäsche, Schnei-dereibedarf, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations- und Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle) • Vorhänge und Gardinen • Bettwaren (ohne Bettwäsche)	0,0888
Sonstige zentrenrelevanten Sortimente: Unter diese Rubrik fallen folgende Sortimente: • Medizinische, orthopädische Artikel, Sanitätswaren • Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf • Schnittblumen, Blumengebindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik • Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel) • Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte		Beschränkung in Summe auf: 0,0925 Beschränkung je Sortiment auf: 0,0185

Warengruppe	Geprüfte nicht zentrenrelevante Sortimente gem. „Dorstener Sortimentsliste" von April 2021 (politischer Beschluss: April 2021)	Sortimentsbezogene Verkaufsflächenzahl
Möbel, (einschl. Küchen, Büro- und Garten-möbel)	• Wohnmöbel (inkl. Büro-, Küchen- und Badmöbel) • Garten- und Campingmöbel (inkl. Polsterauflage)	0,1480
Matratzen	• Matratzen und Lattenroste	0,0296
Bau- und Heimwerkerbedarf	• Bau- und Heimwerkerbedarf, Elektroinstallationsmaterial aus der Rubrik Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Metall-kurzwaren, Kleineisenwaren, Werkzeuge und Maschinen, Anstrichmittel, Elektro-installationsmaterial)	0,0740
Sanitärwaren	• Nicht explizit benannt	0,0148
Gartenbedarf	• Gartengeräte und -artikel (inkl. Grillgeräte und -zubehör, Teichzubehör) • Blumen (ohne Schnittblumen,	0,0740

	Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen), Pflanzen, Sämereien und Düngemittel, Torfe und Erden, Pflanzgefäße)	
Zoobedarf	• Tiernahrung (ohne Heim- und Kleintierfutter) • Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Hygiene- und Pflegemittel)	0,0296
PC und Zubehör/Büroartikel mit überwiegend gewerblicher Orientierung	• Nicht explizit benannt	0,0148
Elektrogroßgeräte	• Elektrische Haushaltsgroßgeräte	0,0222
Fahrräder und Zubehör	• Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)	0,0370
Sportgroßgeräte	• Sportgroßgeräte (inkl. Fitnessgeräte, Hantelbank)	0,0222
Großvolumige Campingartikel	• Campingartikel (ohne Campingmöbel, Bekleidung und Schuhe)	0,0148
Babybedarf und Kinderwagen	• Babybedarf, Kinderwagen	0,0222
Tapeten	• Tapeten aus der Rubrik Bodenbeläge, Tapeten	0,0037
Farben/Lacke	• Anstrichmittel aus der Rubrik Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Metallkurzwaren, Kleineisenwaren, Werkzeuge und Maschinen, Anstrichmittel, Elektroinstallationsmaterial)	0,0037
Antiquitäten, Kunstgegenstände	• Kunstgegenstände, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Antiquitäten und antike Teppiche aus der Rubrik Bilder- und Bilderrahmen Kunstgegenstände, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Antiquitäten und antike Teppiche,	0,0074
Bilder und Bilderrahmen	• Bilder- und Bilderrahmen aus der Rubrik Bilder- und Bilderrahmen Kunstgegenstände, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Antiquitäten und antike Teppiche	0,0074
Abgepasste Teppiche	• Teppiche (Einzelwaren), Brücken und Läufer	0,0074
Bodenbeläge/Teppiche	• Fußbodenbeläge aus der Rubrik Fußbodenbeläge, Tapeten	0,0074
Werkzeuge/Eisenwaren	• Metallkurzwaren, Kleineisenwaren, Werkzeuge und Maschinen aus der Rubrik Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl.	0,0074

	Metallkurzwaren, Kleineisenwaren, Werkzeuge und Maschinen, Anstrichmittel, Elektroinstallationsmaterial)	
Lampen, Leuchten	• Lampen, Leuchten, Leuchtmittel	0,0111

Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche je Warengruppe zulässig sind.

Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzungen ist die gesamte dem Kunden zugängliche Fläche des Einzelhandelsbetriebes einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (einschließlich Schaufenster) mit Ausnahme der Kundensozialräume (Toiletten u. ä.). Zur Verkaufsfläche zählen auch jene Flächen, die außerhalb der Abgrenzung des Einzelhandelsbetriebes (z.B. Türen, Zugänge, Schaufenster) liegen und für die Präsentation oder den Verkauf von Waren genutzt werden; auf die Nutzungshäufigkeit kommt es nicht an.

Grundstücksfläche in diesem Sinne ist die Fläche des Baugrundstücks, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie innerhalb des festgesetzten Sondergebietes liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

Gemäß der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts der Stadt Dorsten von April 2021 (politischer Beschluss: April 2021) sind folgende nahversorgungsrelevante-, zentren- sowie nicht zentrenrelevante Sortimente („Dorstener Liste") definiert:

<u>Nahversorgungsrelevante Sortimente:</u>
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei-/Konditorei-/Metzgereiwaren, Reformwaren
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie-/Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
- Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf
- Medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel
- Schnittblumen, Blumengebindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik
- Zeitschriften und Zeitungen

<u>Zentrenrelevante Sortimente:</u>
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- Bücher
- Damen-, Herren-, Kinderbekleidung und -wäsche, Miederwaren
- Pelz- und Kürschnerwaren
- Schuhe (ohne Sportschuhe)
- Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme, Geldbörsen)

- Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten, Schals, Tücher
- Medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel
- Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren, Bestecke
- Wohneinrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien, Spiegel)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik)
- Heim- und Haushaltstextilien (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche, Bettwäsche, Schneiderreibedarf, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations- und Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle)
- Vorhänge und Gardinen
- Bettwaren (ohne Bettwäsche)
- Spielwaren (inkl. Spiele, Bastelsätze für den Modellbau, ohne Videospielkonsolen)
- Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte, Fahrräder, Reitsport-, Jagd-Angelsport- und voluminöse Campingartikel)
- Sportbekleidung und -schuhe
- Elektrische Haushaltskleingeräte
- Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielkonsolen), bespielte Ton- und Bildträger
- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software
- Foto-/Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik)
- Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
- Uhren und Schmuck
- Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel)
- Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
- Musikinstrumente und Musikalien
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei-/Konditorei-/Metzgereiwaren, Reformwaren)
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie-/Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel

<u>Nicht zentrenrelevante Sortimente:</u>

- Wohnmöbel (inkl. Büro-, Küchen- und Badmöbel)
- Matratzen und Lattenroste
- Bilder- und Bilderrahmen, Kunstgegenstände, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Antiquitäten und antike Teppiche
- Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Metallkurzwaren, Kleineisenwaren, Werkzeuge und Maschinen, Anstrichmittel, Elektroinstallationsmaterial)
- Künstler- und Bastelbedarf
- Fußbodenbeläge, Tapeten
- Teppiche (Einzelware), Brücken, Läufer
- Rolläden, Rollos, Markisen
- Kfz-Zubehör, Autoreifen
- Gartengeräte und -artikel (inkl. Grillgeräte und -zubehör, Teichzubehör)
- Blumen (ohne Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen), Pflanzen, Sämereien und Düngemittel, Torfe und Erden, Pflanzgefäße
- Sportgroßgeräte (inkl. Fitnessgeräte, Hantelbank)

- Außenspielgroßgeräte (inkl. Sandkästen, Schaukeln, Kletterstangen und -gerüste, Außentrampolin, Fahrgeräte)
- Campingartikel (ohne Campingmöbel, Bekleidung und Schuhe)
- Boote und Zubehör
- Garten- und Campingmöbel (inkl. Polsterauflagen)
- Block- und Gartenhäuser, Wintergärten, Zäune
- Herde, Öfen, Kamine
- Anglerbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Reitsportartikel und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Babybedarf, Kinderwagen
- Tiernahrung (ohne Heim- und Kleintierfutter)
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Hygiene- und Pflegemittel)
- Elektrische Haushaltsgroßgeräte
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Erotikartikel

1.2 Im sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum" sind Schank- und Speisewirtschaften, Räume für freie Berufe, Büronutzungen, Betriebe des Dienstleistungsgewerbes und Dienstleistungseinrichtungen, Sportstätten und Fitnessstudios, Lagerflächen, Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig.

1.3 Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO sowie § 19 Abs. 4 BauNVO, § 21a Abs. 4 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) in Meter über Normalhöhenull (m ü. NHN) bestimmt. Oberer Bezugspunkt ist die Schnittkante zwischen der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika des obersten Geschosses.

2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) im SO darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,85 überschritten werden.

2.3 Aufstellräume für Technik dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhen um max. 3,50 m überschreiten.

2.4 Bei der Ermittlung der Geschossfläche oder der Baumasse bleiben die Flächen oder Baumassen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO, § 23 Abs. 1 Satz 2 BauNVO, § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Gemäß Eintrag im Plan.

3.2 Auskragende Bauteile, die innerhalb der Baugrenze oberhalb des Erdgeschosses nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zugelassen sind, müssen zu den darunterliegenden Verkehrsflächen eine lichte Höhe von mindestens 4,50 m einhalten.

3.3 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum ist eine Überschreitung der südlichen Erdgeschoss-Baugrenze in Richtung Straße „Westwall" durch Vordächer bis zu einer Tiefe von maximal 2,00 m zulässig.

3.4 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen gelten nicht für Tiefgaragen. Tiefgaragen dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

4. Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB iVm. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im sonstigen Sondergebiet ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt: Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen.

5. Stellplätze (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB iVm. § 12 Abs. 6 BauNVO)

5.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Tiefgaragen sind auch außerhalb der mittels Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Geh-,Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Gemäß Eintrag im Plan.

6.2 Die südöstlich gelegene (im Bereich des Lippetorplatzes) mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzte Verkehrsfläche ist mit einem eingeschränkten Fahrrecht zugunsten der Anlieger der Flurstücke 39 und 172 in der Flur 49 Gemarkung Dorsten festgesetzt.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Festsetzungen zum aktiven Schallschutz für das Sondergebiet

Anlieferzonen sind baulich einzuhausen. Zufahrten zu einer Anlieferzone sind mit einem Rolltor oder einer vergleichbaren Vorkehrung nach außen abzuschirmen.

7.2 Festsetzungen zum passiven Schallschutz für das Sondergebiet

Im sonstigen Sondergebiet sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der umliegenden Straßen sowie des Schifffahrtsverkehrs des Wesel-Datteln-Kanals für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.

Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") führt:

Raumart		Mittelungspegel
1.	Schlafräume nachts	
1.1.	in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus und Kurgebieten	30 dB(A)
1.2.	in allen übrigen Gebieten	35 dB(A)
2.	Wohnräume tagsüber	
2.1.	in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten, Krankenhaus und Kurgebieten	35 dB(A)
2.2.	in allen übrigen Gebieten	40 dB(A)
3.	Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1.	Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2.	Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3.	Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind.
Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeigneter Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sowie in Verfahren, nach denen Vorhaben von der Genehmigung (gemäß BauO NRW) freigestellt sind, ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 In dem für Anpflanzung gekennzeichneten Bereich P1 ist eine Heckenstruktur mit Sträuchern aus der Pflanzliste der Stadt Dorsten, mindestens 2-Reihig, anzupflanzen. Ferner ist mind. alle 10 m ein Baum II. Ordnung aus der Pflanzliste der Stadt Dorsten anzupflanzen.
Darüber hinaus sind innerhalb des mit P1 gekennzeichneten Bereichs mindestens 3 Bäume I. Ordnung aus der Pflanzliste der Stadt Dorsten anzupflanzen.

8.2 In dem für Anpflanzung gekennzeichneten Bereich P2 ist eine Heckenstruktur mit Sträuchern aus der Pflanzliste der Stadt Dorsten, mindestens 2-Reihig, anzupflanzen. Ferner ist mind. alle 10 m ein Baum II. Ordnung aus der Pflanzliste der Stadt Dorsten anzupflanzen.

8.3 Vorhandene Pflanzungen können bei den Pflanzfestsetzungen angerechnet werden, soweit sie den Vorgaben und Mindestanforderungen der in Ziffer 8.1 und 8.2 vorgegebenen Pflanzqualitäten entsprechen.

9. Bedingte Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Bauliche Nutzungen sind innerhalb der gemäß Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) gewidmeten Flächen, innerhalb des Sondergebietes Einkaufszentrum, nur zulässig, wenn deren Entwidmung stattgefunden hat.

10. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

10.1 Fassaden

Zulässiges Fassadenmaterial im sonstigen Sondergebiet SO ist Verblendmauerwerk und Putz. Ein anderes zweites Material - wie z.B. Naturstein, Zink, usw. - kann zur Gliederung der Fassade mit untergeordneten Flächenanteilen bis zu 30% kombiniert werden.

Eine übergeordnete, vertikale Gliederung der Fassadenflächen ist vorzunehmen.

Klimageräte und sonstige technische Anbauten (z.B. Rohrleitungen) sind so anzuordnen, dass diese zur äußeren Gebäudefassade des darunterliegenden Geschosses einen Abstand einhalten, der mindestens 0,3 des Maßes der jeweiligen Höhe der technischen Anlage entspricht, mindestens jedoch einem Abstand von 0,5 m zur äußeren Gebäudefassade. Hiervon ausgenommen sind Treppenräume.

10.2 Dächer

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig, wenn sie sich in ihrer Größe und Form dem Gebäude insgesamt, der Dachfläche und der Umgebung unterordnen. Flächige Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie müssen einen Abstand von mind. 1,00 m von den Dachrändern und eine rechteckförmige Grundfläche aufweisen.

10.3 Kragplatten, Vordächer und Markisen an öffentlichen Verkehrsflächen

a) Feststehende Markisen sind nicht zulässig.
b) Vordächer und Markisen dürfen nicht über die gesamte Fassadenbreite geführt werden. Sie dürfen maximal 85% der Fassadenbreite einnehmen.
c) Die Breite einer Markise hat der Breite eines Schaufensters zu entsprechen.
d) Markisen sind farblich auf die Fassade abzustimmen. Glänzende Textilbezugsstoffe oder eine im Erscheinungsbild ähnliche Bespannung sind nicht zulässig. Leuchtfarben und reflektierende Farben sind nicht zulässig.
e) Kombinationen von Kragplatten, Vordächern und Markisen sind nicht zulässig.

10.4 Werbeanlagen

Die Werbeanlagensatzung der Stadt Dorsten (vom 23.09.1995, zuletzt geändert durch Satzung vom 20.12.2001) findet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 233 „Lippetor/Westwall" keine Anwendung.

Einzelne Anlagen der Außenwerbung sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Haben mehrere Nutzungseinheiten einen gemeinsamen Eingang, so ist in den Eingangsbereichen und an einer markanten Gebäudeecke jeweils zusätzlich

eine einheitlich gestaltete Werbeanlage für alle Nutzungseinheiten zulässig. Die Größe und Gestaltung dieser Gemeinschaftswerbeanlage muss sich dem Gesamtgebäude unterordnen. Eine Gemeinschaftswerbeanlage darf aus mehreren Einzelwerbeanlagen für jede Nutzungseinheit bestehen.

10.5 **Beleuchtung von Werbeanlagen**

Die Werbeanlagensatzung der Stadt Dorsten (vom 23.09.1995, zuletzt geändert durch Satzung vom 20.12.2001) findet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 233 „Lippetor/Westwall" keine Anwendung.

Werbeanlagen der jeweiligen Nutzungen dürfen beleuchtet und selbstleuchtend sein. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Die Verwendung von Blinkwerbung, Wechsellichtanlagen, laufenden Schriftbändern und Leitlichtanlagen an Fassaden ist nicht zulässig.

B. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Versorgungsleitungen und Schutzbereiche

Die besonderen technischen Anforderungen im Hinblick auf den Schutz der gem. Eintrag im Plan bestehenden Leitungen und deren Schutzabständen innerhalb des Plangebiets sowie die Schutzanweisungen der Leitungsbetreiber sind bei einer Bebauung des Plangebiets zu beachten.

C. HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde (Keramik, Glas, Metallgegenstände, Knochen, etc.) und -befunde (Verfärbungen des Bodens, Mauern, etc.) oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen unverzüglich bei der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Dorsten oder dem LWL – Archäologie für Westfalen zu melden.
Außerdem ist der Fund gemäß § 16 DSchG mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

2. Ver- und Entsorgungsleitungen

2.1 Die Aufnahme, Umlegung oder der Rückbau des Bestandes an Ver- und Entsorgungsleitungen hat unter Beteiligung der Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen. Die besonderen technischen Anforderungen im Hinblick auf den Schutz bestehender Leitungen sowie die Schutzanweisungen der Leitungsbetreiber sind bei einer Bebauung des Plangebiets zu beachten.

2.2 Es besteht gemäß § 9 der Entwässerungssatzung der Stadt Dorsten Anschluss- und Benutzungszwang an das öffentliche Kanalsystem.

3. Wasserschutzzone

Der Planbereich befindet sich gem. Wasserschutzgebietsverordnung vom 04. Mai 1998 in der Wasserschutzzone III C des Wasserschutzgebietes Holsterhausen / Üfter Mark. Die Festlegung der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes ist entsprechend zu beachten.

4. Höhenangaben

Die Höhen über Normalhöhenull (ü. NHN) beziehen sich auf das Jahr 2016.

5. Kampfmittel

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst bzw. die Stadt Dorsten zu verständigen.

6. Bergbau

Im Bereich des Plangebietes sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten.
Für evtl. notwendig werdende Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gem. §§ 110ff BBergG ist im Zuge der Planung mit der RAG Aktiengesellschaft, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

7. Bergwerksfelder

Das Plangebiet befindet sich über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Fürst Leopold" und „Julius", über dem auf Sole verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Wenige", über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Eisendistriktsfeld „Gottes Gnaden" sowie über dem auf Kohlenwasserstoff erteilten Bewilligungsfeld „Altendorf-Gas".

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im Bereich des Plangebiets kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert – mit bergbaulichen Einwirkungen ist nicht zu rechnen.

8. Artenschutzmaßnahmen

8.1 An der Nord- und/oder Westfassade des neuen Einkaufszentrums sind mindestens 5 artgerechte Fledermausnistkästen auf der Fassade zu installieren bzw. in die Fassade baulich zu integrieren und dauerhaft zu erhalten. Des Weiteren sind im nördlich- und westlich Plangebiet an den verbleibenden Bestandsbäumen mindestens 5 artgerechte Fledermausnistkästen zu installieren und dauerhaft zu erhalten.

8.2 Im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet sind mindestens zwei Halbhöhlenbrutkästen für den Gartenrotschwanz zu installieren und dauerhaft zu erhalten.

8.3 Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme sind die für die Durchführung der Planung erforderlichen Rodungsarbeiten zeitlich begrenzt durchzuführen. Die zu entsprechenden Gehölze sind außerhalb des Brutzeitraums der Avifauna (März - Mitte September) und vor Beginn der

Winterschlafperiode der Fledermäuse (Oktober – März) durchzuführen. Abweichende Rodungstermine sind artenschutzgutachtlich zu begleiten und zuvor mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreis Recklinghausen abzustimmen.

9. Altlasten und Bodenverunreinigungen

A 1: Chemische Reinigung Lippetor, Westwall 61 (4307/2030)
Im Untergeschoss des ehemaligen Lippetorcenters wurde eine chemische Reinigung betrieben. Bei Aushub- und Tiefbauarbeiten ist auf nutzungsspezifische Verunreinigungen besonderes zu achten. Tiefbau- und Aushubarbeiten sind gutachterlich zu begleiten.

A 2: Rohöltankanlage am Wesel-Datteln-Kanal (KV 4307/8)
Das Tanklager wurde 1939 beantragt, eventuell aber nie errichtet. Bodenarbeiten in diesem Bereich sind gutachterlich zu begleiten.

A 3: Tankanlage, ehemals Lippestraße 60 (KV 4307/13)
Die Tankanlage wurde 1929 errichtet und zwischenzeitlich durch die Unterführung Westwall / Ostwall überbaut. Ob während der Bauarbeiten die Tanks und ggf. Bodenverunreinigungen entfernt wurden, ist unbekannt. Bodenarbeiten in diesem Bereich sind gutachterlich zu begleiten.

A 4: Gerberei, ehemals Lippestraße 64 (4307/77)
Die Gerberei wurde von 1908 bis 1925 betrieben und ist zwischenzeitlich durch die Unterführung Westwall / Ostwall überbaut. Ob während der Bauarbeiten ggf. Bodenverunreinigungen entfernt wurden, ist unbekannt. Bodenarbeiten in diesem Bereich sind gutachterlich zu begleiten.

10. Grundwasser

Aufgrund der Vornutzung wird die Nutzung von oberflächennahem Grundwasser im Plangebiet ausgeschlossen. Sofern die Nutzung von Grundwasser aus tieferen Stockwerken vorgesehen ist, ist die Unbedenklichkeit zuvor gutachterlich nachzuweisen.

11. Löschwasserversorgung

Eine Löschwasserversorgung von mind. 1600 l / min (96 m³/h) ist im Plangebiet sicherzustellen. Ob im Einzelfall ein erhöhter Löschwasserbedarf erforderlich ist, wird im bauaufsichtlichen Verfahren durch die Brandschutzdienststelle festgelegt.

12. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können beim Planungs- und Umweltamt der Stadt Dorsten, Haltener Straße 5 in 46269 Dorsten, eingesehen werden.

13. Pflanzenartenliste – Stadt Dorsten

großkronige Baumarten I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Castanea sativa	Esskastanie
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde

klein- bis mittelkronige Baumarten II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Salix fragilis	Bruch-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Hülse
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus spec.	Brombeere / Himbeere (Wildarten)
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Arten für Gehölzpflanzungen

Alle genannten Baumarten I. und II. Ordnung sowie die genannten Sträucher.