

Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 01-30/09 I "Geschäfts- und Parkhaus Hasselter Platz", (beschleunigte) Aufstellung

Ortsteil: Detmold Nord

**Plangebiet: Hasselter Platz am Arbeits- und Sozialgericht zwischen
Richthofenstraße und Blomberger Straße.**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Hinweise:

Über diese Festsetzungen hinausgehende Regelungen finden sich im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

Fehlende Gliederungspunkte sind kein Zeichen von Unvollständigkeit des Festsetzungsteiles. Die in den textlichen Festsetzungen verwendete Nummerierung ist nicht fortlaufend.

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß 9 BauGB

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 01-30/09 "Lemgoer Tor" werden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 01-30/09 I "Geschäfts- und Parkhaus Hasselter Platz" durch nachfolgende Festsetzungen ersetzt:

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

1.1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 (3) Ziffer 2 BauNVO
Zweckbestimmung: "Geschäfts- und Parkhaus mit großflächigem
Lebensmitteleinzelhandel - Lebensmittelvollsortimenter" sind ausschließlich zulässig:

1. Einzelhandelsbetrieb - Lebensmittel-Vollsortimenter - ausschließlich im Erdgeschoss mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m² einschl. Windfang und Flächen für Konzessionäre,
2. Nebenräume / Lager des Einzelhandelsbetriebes sowie Stellplätze im 1. Obergeschoss,
3. 2 Parkdecks oberhalb des 1. Obergeschosses.

Darin sind zulässig als Kernsortiment:

Lebensmittel, Reformwaren / Getränke, Tabakwaren / Brot, Backwaren / Fleisch, Wurstwaren / Drogerie-, Reinigungsartikel / Kosmetikartikel / Pharmazeutische Artikel / Sanitätswaren / (Schnitt-)Blumen, Zimmerpflanzen, Tierfutter, Zeitschriften, Papier- und Schreibwaren

Der Verkauf von Waren als Aktionsware bzw. als Randsortiment (Einzelhandelssortimente des mittelfristigen und langfristigen Bedarfs) ist auf einer Fläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Hinweis:

Einordnung der Sortimente erfolgt orientierend an der „Detmolder Sortimentsliste“ (GMA, 2011)

1.1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.1.2.1 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO i. V. m. § 19 (4) Satz 3 BauNVO für das Sondergebiet auf 1,0 ist zulässig. (siehe hierzu Ausführung in der Begründung)

1.1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die festgesetzte Gebäudehöhe über NHN gilt als minimale und als maximale Höhe der zulässigen Bebauung. Als oberer Bezugspunkt gilt jeweils der Abschluss der Attika.

Das entspricht einer absoluten Gebäudehöhe von ca. 14,00 m bei IV-geschossiger Bebauung und ca. 5,00 m bei I-geschossiger Bebauung über OK Gehweg Hasselter Platz im Bereich vor der im Plan eingetragenen Überdachung. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe für installationstechnische Anlagen (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine) ist bis max. 1,50 m zulässig.

1.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

1.2.1 Es wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise i. S. d. § 22 (4) BauNVO festgesetzt, mit der Maßgabe, dass Baukörperlängen von mehr als 50,00 m zulässig sind.

Das Maß für die Tiefe der Abstandsfläche wird auf 0,5 H festgesetzt.

1.2.2 Für Gebäudeteile, die der Erschließung dienen (Treppenhäuser, Aufzugshäuser einschließlich derer Zugänge) und die bei der bauordnungsrechtlichen Abstandsfläche zu berücksichtigen sind, kann ein Zurücktreten von der Baulinie gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO zugelassen werden.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Ziffer 4 BauGB

1.4.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Der Versorgung des Plangebietes dienende Nebenanlagen und fernmeldetechnische Nebenanlagen können außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zugelassen werden.

1.4.2 Stellplätze überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO

Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Überdachte Stellplätze und Garagen sind auf den gesondert festgesetzten Flächen unzulässig.

1.24 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

1.24.1 a) Bauliche Lärmschutzmaßnahmen

Die West- und Ostfassaden (Belüftungsseiten) der Parkdecks / Parkebenen sind mit einem resultierenden Schalldämm-Maß $R'_{w,res} = 3$ dB, die übrigen Fassaden mit einem Schalldämm-Maß $R'_{w} = 25$ dB auszuführen.
(Die Fassadenseiten sind in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet / festgesetzt.)

Die Sammelstelle für Einkaufswagen neben dem Eingangsbereich ist zu überdachen.

b) Hinweise (vgl. auch verbindliche Regelungen im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan):

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist aus Immissionsschutzgründen sicherzustellen, dass folgende Nutzungszeiten, technische Bauteilausführungen sowie geeignete technische Maßnahmen der Parkraumbewirtschaftung festgeschrieben werden:

Öffnungs- und Anlieferzeiten

Warenanlieferung Lebensmittel-Vollsortimenter zwischen 6.00 Uhr - 22.00 Uhr
Eine Nachtanlieferung wird ausgeschlossen.

Öffnungszeit Parkdecks / Parkebenen / *ebenerdige Stellplatzanlage* zwischen 6.00 Uhr (Befahrung) - 22.00 Uhr (Leerung)

Für eine Nachtnutzung (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) sind innerhalb der Parkdecks / Parkebenen maximal 55 Stellplätze zulässig (=Anwohnerstellplätze).

Nachtnutzung ebenerdige Stellplatzanlage

Eine Nachtnutzung der Stellplatzanlage ist ausgeschlossen.

Umfang zulässiger Liefer- / Ladevorgänge

Bis zu 6 LKW, davon 3 LKW mit Kühlaggregate.

Die Fahrgassen auf dem ebenerdigen Stellplatz sind zu asphaltieren.

Die Regenrinnen im Bereich der Einfahrt und der Ausfahrt des Parkdecks sind lärmarm, z.B. durch verschraubte Gusseisenplatten auszuführen.

Die Kühl-/Lüftungstechnik ist im Rahmen des Bau-Genehmigungsverfahrens hinsichtlich der tatsächlich zu erwartenden Schall-Leistungspegel und ihrer Positionierung zu überprüfen.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachts darf dabei ein Summen-Schall-Leistungspegel $LWA = 75$ dB (A) nicht überschritten werden.

2 Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Es gilt die Gestaltungssatzung für die Kernstadt Detmold vom 11.09.2007 soweit in diesem Bebauungsplan keine besonderen Regelungen getroffen werden.

Besondere gestalterische Festsetzungen:

2.1 Dachform:

Innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich Flachdächer (FD) zulässig.

2.2 Fassadenmaterial:

Innerhalb des Plangebietes sind Putz (hellergetönte) und Natursteinverblendung (dunkelgraugetönte) zulässig.

2.3 Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen nur an Gebäudewänden und Vordächern und zwar bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses, sowie in Schaufenstern angebracht werden. Auf Dächern dürfen Reklameaufschriften, Werbe- und Firmenzeichen nicht angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen und Fahnenmasten sind unzulässig.

Installierte Lichtreklame ist über die Vorgaben der Gestaltungssatzung hinaus nur zulässig, wenn durch sie die Verkehrssicherheit auf den angrenzenden Straßen (Blomberger Straße, Richthofenstraße und Hasselter Platz) nicht beeinträchtigt wird. Die zulässige Gesamtwerbefläche ist begrenzt. Sie wird auf die Frontlänge (Abwicklungen) des Gebäudes bezogen, soweit diese von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbar ist. Die zulässige Gesamtwerbefläche je Fassadenseite beträgt die einem Viertel der jeweiligen Frontlänge entsprechende Quadratmeterzahl.

Die Einzelwerbeanlage darf 2,5 m² nicht überschreiten. Ihre Höhe ist auf 80 cm begrenzt. Bei einzelnen Werbeanlagen (max. 20 % der Gesamtstückzahl) ist eine Größe bis zu 4,5 m² und eine Höhe bis 1,50 m zulässig.

Zur Gesamtwerbefläche des Gebäudes zählen auch auskragende Werbeanlagen (Ausleger), Werbung auf Markisen sowie in/auf Schaufenstern.

Über die Festsetzungen hinausgehende Regelungen zu den Werbeanlagen werden auf der Grundlage eines Werbekonzeptes im Durchführungsvertrag geregelt.

2.4 Warenautomaten:

Warenautomaten sind nur in räumlicher und sachlicher Beziehung zur Stätte der Leistung des Einzelhandelsbetriebes zulässig. Sie sind nur in einer Form, Art, Größe, Material und Farbe zulässig, die sich harmonisch in das gesamte Bild der Fassade und des Straßenraumes einfügen. Wesentliche Architekturgliederungen und künstlerisch gestaltete Details von Fassaden dürfen nicht überdeckt werden.

3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- 3.1 Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde gemäß § 9 (6) BauGB i. V. m. §§ 15 und 16 DSchG
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel. 05231/9925-0; Fax. 05231/9925-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- 3.2 Ordnungswidrigkeiten
Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gemäß § 84 BauO NRW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.
- 3.3 Hinweis: Baumschutzsatzung der Stadt Detmold
Für das Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Detmold verbindlich.
- 3.4 Hinweis: Verwertung von Regenwasser der Dachflächen
Grundsätzlich ist es wasserwirtschaftlich und ökologisch sinnvoll und empfehlenswert, das gesammelte Niederschlagswasser der Dachflächen etc. in einem Sammelbehälter (Zisterne o.ä.) aufzufangen und mit einer Brauchwassernutzungsanlage (z. B. für Toilettenspülung, Gartenbewässerung etc.) zu kombinieren. Die Anlage ist über einen Notüberlauf mit dem städtischen Regenwasserkanal zu verbinden.
- 3.5 Hinweis: Versickerung von Oberflächenwasser
Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist in dem Plangebiet ausgeschlossen. Die Fahrgassen auf dem ebenerdigen Stellplatz sind aus Immissionschutzgründen zu asphaltieren.
- 3.6 Hinweis: Kampfmittel
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 977-535) oder Polizei (Tel.: 6090) zu verständigen.
- 3.7 Hinweis: Verwertung des Bodenaushubs
Gemäß § 4 (2) der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 27.06.2005 soll unbelasteter Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist gemäß § 6 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 vorrangig stofflich zu verwerten.