



**Bebauungsplan Nr. 162
„Gartenfachmarkt Natbergen“ /
Flächennutzungsplan, 47. Änderung**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Bürgerinformationsveranstaltung am 31.05.2021



B-Plan
Nr. 163

ca. 5,17 ha

Rosenmühlenbach

Auf der Heide

Lüstringer Straße
(K321)

Planungsziele:

Auslagerung der Gärtnerei zur „Lüstringer Straße“.

Schaffung wohnbaulicher Entwicklungsmöglichkeiten am Bestandsstandort.

Entlastung der (Wohn-)Siedlungsbereiche an „Auf der Heide“ vom betriebsbezogenen Verkehr.

Neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist

- der Vorhaben- und Erschließungsplan (Objektplanung) und**
- der Durchführungsvertrag**

Bestandteil des Planverfahrens.

**Vorhabenträger ist der Gärtnereibetrieb Haucap.
Erste Unterlagen und Angaben für den Vorhaben- und
Erschließungsplan liegen vor.**

**Der Durchführungsvertrag ist zwischen dem Vorhabenträger
und der Gemeinde Bissendorf zu schließen. Der Durchführungs-
vertrag muss bis zum Satzungsbeschluss über den Bebauungs-
plan vorliegen und – ebenso wie der Vorhaben- und
Erschließungsplan – mit beschlossen werden.**

Geplantes Bauvorhaben

(Vorhaben- und Erschließungsplan)

GARTENCENTER HAUCAP IN BISSENDORF



Anlieferung

Lager/Technik

Warmhaus

Bistro

Kalthaus

Kasse

Eingang

ca. 155 Kundenstellplätze

Planungstrasse (380kV-Erdkabel)
Schutz- und Arbeitsstreifen:
insgesamt ca. 45m

Pflanzenaufzucht
1.810,28 m²

Pflanzenaufzucht
1.838,06 m²

Baumschule
1.367,11 m²

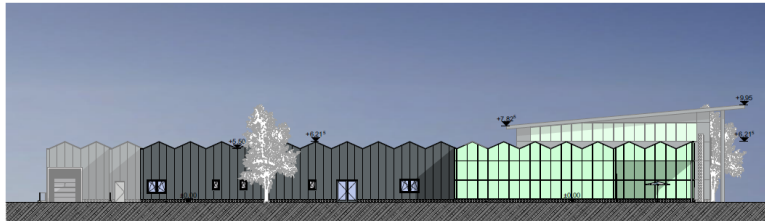
Foliengewächshäuser

Rückhaltung

NEUBAU GARTENCENTER HAUCAP IN BISSENDORF



SÜD - ANSICHT



WEST - ANSICHT



OST - ANSICHT



NORD - ANSICHT

VORABZUG

ENTWURF, Stand: 07.05.2021

PROJEKT		Gärtnerei Haucap Auf der Heide 10; 49143 Bissendorf	
PLANELEG		ARCHITEKTEN & INGENIEURE SCHEFFLER Wiesstraße 21a • 49125 Cappel/Rand Tel.: 05205 - 35 850-0 • info@ais-scheffler.de	
STATUS	PROJEKT	PROJEKT	Entwicklung eines Gartencenters mit Produktion und Stellplatzanlage, Auf der Heide in Bissendorf
NO	STATUS	ANZEIGENSTATUS	PROJEKT
ANSICHTEN			1:200
Crested für		Druckformat	DIN A1 100
Funktionsaufgabe Nr.		BLATT GR.	E-1200-04
Hinweis: Änderungen sind nur durch den Auftraggeber möglich. Einmalige Änderungen sind nicht möglich. Bei Änderungen sind die entsprechenden Blätter zu ändern. Bei Änderungen sind die entsprechenden Blätter zu ändern. Bei Änderungen sind die entsprechenden Blätter zu ändern.		PLAN NR.	01
		BLATT NR.	01
		PROJEKT NR.	1118 AG 20



ARCHITEKTURBÜRO  INGENIEURBÜRO
DIPL.-ING. ARCHITEKT
UDO SCHEFFLER
Westring 234 • 44579 Castrop-Rauxel
Telefon: (0 23 05) 3 58 50-0 • Telefax: (0 23 05) 3 58 50-40
Info@ais-scheffler.de • www.ais-scheffler.de



 **WOLFGANG
HAUCAP**
GARTENCENTER

ARCHITEKTURBÜRO  INGENIEURBÜRO
**DIPL.-ING. ARCHITEKT
UDO SCHEFFLER**
Westring 234 • 44579 Castrop-Rauxel
Telefon: (0 23 05) 3 58 50-0 • Telefax: (0 23 05) 3 58 50-40
Info@ais-scheffler.de • www.ais-scheffler.de



ARCHITEKTURBÜRO INGENIEURBÜRO
ais DIPL.-ING. ARCHITEKT
UDO SCHEFFLER
Westring 234 • 44579 Castrop-Rauxel
Telefon: (0 23 05) 3 58 50-0 • Telefax: (0 23 05) 3 58 50-40
Info@ais-scheffler.de • www.ais-scheffler.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 162 „Gartenfachmarkt Natbergen“

- Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung -

Vorläufig gesichertes ÜSG

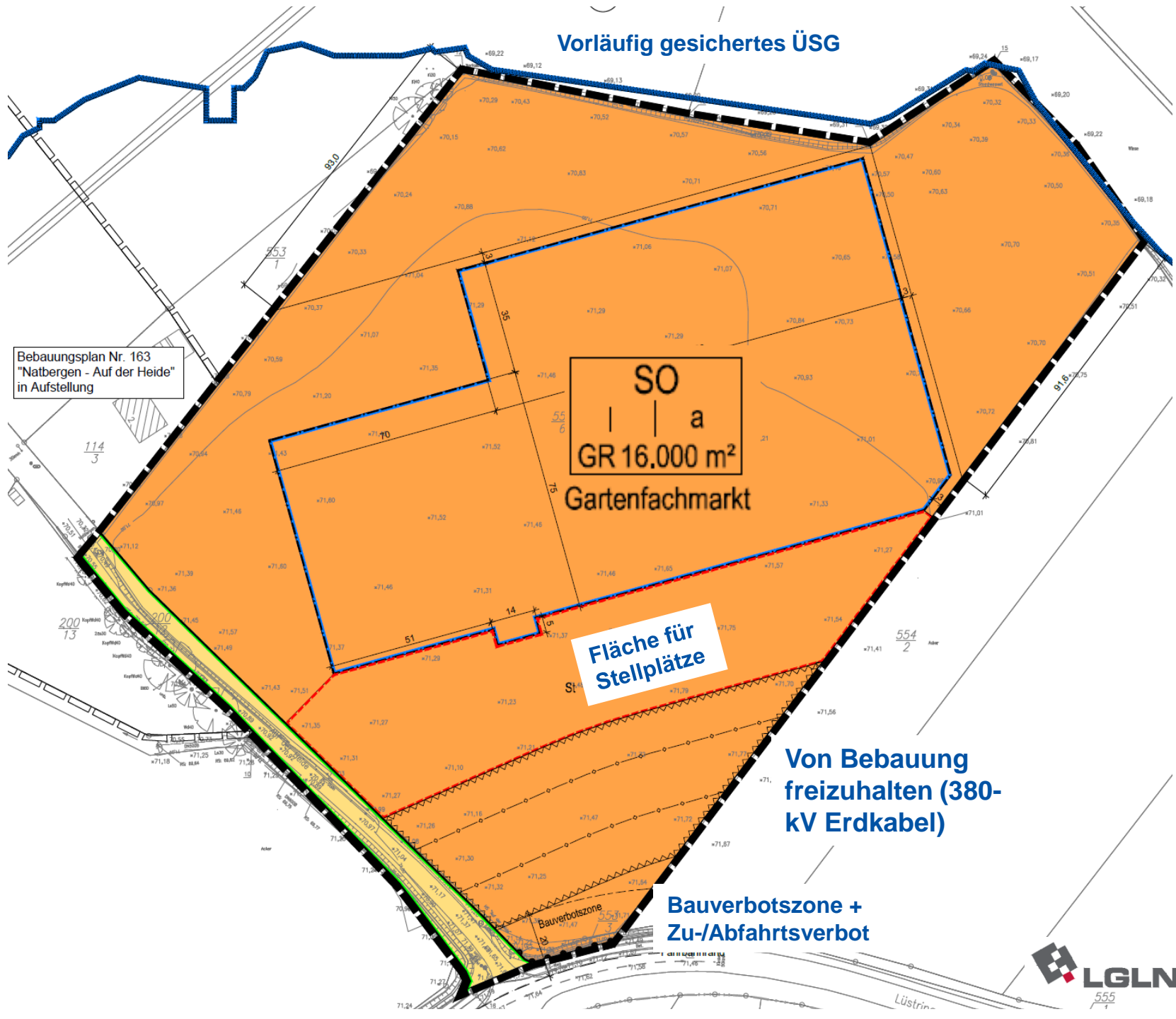
Bebauungsplan Nr. 163
"Natbergen - Auf der Heide"
in Aufstellung

SO
| | a
GR 16.000 m²
Gartenfachmarkt

Fläche für
Stellplätze

Von Bebauung
freizuhalten (380-
kV Erdkabel)

Bauverbotszone +
Zu-/Abfahrtsverbot



Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen:

- Nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Sonstiges Sondergebiet:

- Großflächiger Fachmarkt für Gartenbedarf mit max. m² VK (inklusive Freilandverkauf).
- Zentrenrelevante Sortimente bis max. ... % der Gesamtverkaufsfläche.
- Untergeordnete zulässig (Bistro mit Terrasse, Gewächshäuser, Lagerräume, etc.)

Höhe baulicher Anlagen (Traufe/First):

- Gebäudehöhen zw. 6,5m und 10,0m.
- Untergeordnete Gebäudeteile außer Betracht.

Abweichende Bauweise:

- Gebäude mit seitlichem Grenzabstand.
- Gebäude dürfen Länge von 50m überschreiten.

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen:

- Ausschließlich Verlegung von 380kV-Erdkabeln.
- Jegliche Versiegelungen, Gebäude aller Art sowie Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig.

Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten:

- Stellplätze mit ihren Zufahrten außerhalb hierfür festgesetzter Flächen nicht zulässig.

Naturschutzmaßnahmen :

- Baumscheiben sind auf mind. 50% ihrer Fläche mit blütenreicher Saatgutmischung zu begrünen.
- Nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel für Außenbeleuchtung und Werbeleuchten.

Gehölzpflanzungen:

- Stellplatzanlagen mit mind. einem Laubbaum je 10 Einstellplätze gleichmäßig zu bepflanzen.

Werbeanlagen:

- Nur für Eigenwerbung.
- Keine Blink-/Wechselwerbung, Laufschriften etc.
- Lichtstärke zu begrenzen.
- Werbepylone bis zu Höhe von max. 4,0m.
- Fahnenmasten bis zu Höhe von max. 7,00 m innerhalb überbaubare Grundstücksfläche.

Werbeanlagen:

- Straßenseitig nur durch lebende Hecken.
- Kombinationslösung mit Zaun zulässig, wenn Zaun vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar.

Flächennutzungsplan, 47. Änderung

- Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung -

Wirksame Darstellung

WSG
(Zone III)

A map showing a blue hatched area labeled 'WSG (Zone III)'. Above the area is a circle containing the letter 'Ü'. The map includes a blue river at the top, a yellow road at the bottom, and a green area at the bottom right. A black 'X' is marked on a road in the lower part of the map.

47. Änderung

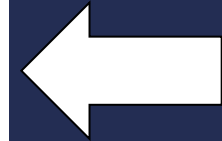
S
Gartenfachmarkt

A map showing an orange shaded area labeled 'S Gartenfachmarkt'. Above the area is a circle containing the letter 'S'. The map includes a blue river at the top, a yellow road at the bottom, and a green area at the bottom right. A black 'X' is marked on a road in the lower part of the map.

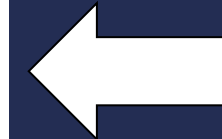
Weitere Fachplanungen / Weiterer Verfahrensablauf

- **Umweltberichte (B-Plan + FNP einschl. externer Kompensation)**
- **Artenschutzbeitrag (Brutvogelkartierung läuft)**
- **Wasserwirtschaftliche Vorplanung (erste Erkenntnis: Versickerung vsl. möglich)**
- **Schalltechnische Beurteilung (Ergebnis: keine Konflikte an umliegenden Immissionsorten / seltene Ereignisse an maximal 10 Tagen im Jahr).**
- **Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten**
- **Straßenbautechnische Vorplanung**

- **Aufstellungsbeschluss**
- **Heute: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
gem. § 3 (1) BauGB
- Parallel dazu: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
- **Entwurfsbeschluss**
- **Öffentliche Auslegung** gem. § 3 (2) BauGB
- Parallel dazu: Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
- **Durchführungsvertrag mit Vorhabenträger**
- **Satzungsbeschluss B-Plan** gem. § 10 BauGB
- **Feststellungsbeschluss FNP-Änderung**
- **Genehmigung FNP** durch den Landkreis OS
- **Rechtsverbindlichkeit B-Plan** durch öff. Bekanntmachung



Beteiligungs-
möglichkeiten für
die Öffentlichkeit





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !