

Table with 4 columns: Einleitungsbeschluss, Frühzeitige Bürger- und TOB-Beteiligung, Öffentliche Auslegung, Satzungsbeschluss, Bekanntmachung, and Plangrundlage. Each column contains details of the planning process and dates.

Dieser Plan wurde auf Grundlage der Beschlüsse des Rates der Stadt Oelde vom 07.06.2004 um die in roter Farbe gekennzeichneten Änderungen genehmigt. Oelde, den 08.06.2004

- G. Anlage zu D.1(2)
1. Zu D.1(2): Liste der zentrenrelevanten Sortimente gemäß Einzelhandelsrass NRW vom 07.05.1996 (MBl/NW 1996 S. 922, Anlage 1, Teile A/B, aber ohne Nr. 1 Lebensmittel/Getränke und Nr. 2 i.w. Drogerie/Kosmetik)...

A. Rechtsgrundlagen der Planung
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850), hier insbesondere Regelungen des § 12 BauGB, Vorhaben- und Erschließungsplan

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauNVO)
Sondergebiet 80 für großflächigen Einzelhandel gemäß § 1(1)(3) BauNVO:
(1) Das Fachmarktzentrum „Auepark“ dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 1(1)(3) BauNVO sowie von begleitenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben.

B. Planzeichenerklärung gemäß § 12(3) BauGB auf Grundlage des § 9 BauGB und auf Grundlage der BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gem. § 1(1)(3) BauNVO, hier: Fachmarktzentrum mit maximal 1.830 m² Gesamtverkaufsfläche...
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier: 0,8
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = durch Baugrenzen oder durch Baulinien umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche
4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinien
Straßenverkehrsflächen
Anschluss an Verkehrsflächen:
a) Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
b) Haupt- und -ausfahrten
- Ein- und Ausfahrten
- Einfahrt oder Ein-/Ausfahrt nur für Lkw (Andienung)
5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB
Schallschutzmaßnahmen (siehe textliche Festsetzung D.5):
a) Anlieferung: Einhausung im bezeichneten Bereich mit einer Bauhöhe von 5,0 m bis 6,5 m über Oberkante Betriebsfläche sowie geschlossene Außenwände parallel zu bzw. im Bereich der markierten Baugrenzen sowie entlang der markierten Baulinien (= Oberkante Einhausung) von 106,0 - 107,5 m ü. NN
b) Lkw-Ein-/Ausfahrt im Osten: Schallschutz und mit einer Bauhöhe von 4,5 m bzw. 3,6 m bis 4,5 m über Niveau der Zufahrt
Höhepunkte gemäß § 9(1) BauGB
a) Maximal zulässige Höhenlage der Betriebsfläche der Anlieferungszone für den Verbrauchermarkt in Meter über NN
b) Höhenlage der Lkw-Zufahrt in Meter über NN, ansteigend von der Anschlusshöhe in die L 793 (- 99,0 m ü. NN) bis auf maximal 102,2 m ü. NN der Anlieferungszone (Steigung im Mittel um 4-5%)
6. Anpflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)
Anpflanzungen (§ 9(1)(25a) BauGB), vgl. textliche Festsetzung D.6.1:
a) Pflanzfläche standortheimische Hecken, 2-3-reihig vgl. Plankarte
b) Pflanzfläche für standortheimische Gehölze und Bäume
c) Anpflanzung standortheimischer Laubbäume und von Nebenanlagen, Stelplätzen etc. freizuhaltender Pflanzstreifen
7. Sonstige Planzeichen auf Grundlage des § 9(1) BauGB
Stelplatzanlagen, Garagen/Geschosse etc. (§ 9(1) Nr. 4 BauGB):
a) Umgrenzung von Flächen für ebenerdige Stelplätze
b) Umgrenzung von Flächen für eine Parkebene im Untergeschoss des Verbrauchermarktes
Stichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 bis 2,5 m über Fahrbahn von Sichtbehinderungen dauerhaft freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
Maßangaben in Meter
8. Kennzeichnung gemäß § 9(5) BauGB
Kennzeichnung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, hier: ehemaliges Gelände des Kfz-Händlers mit möglichen Bodenbelastungen (Nr. 4114/12/07 im Altlastenkataster des Kreises Warendorf, siehe auch Punkt F. Hinweis)
9. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
vorhandene Bebauung mit Hausnummer
vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnr
Höhepunkte in Meter ü. NN (Verm Büro Frielingshaus, Ahlen)
geplanter Grundriss des Fachmarktzentrums sowie geplante Gliederung der Stelplatzanlagen gemäß Lageplan des Architekturbüros Steinmann und des Büros R+T, Abweichungen sind in der Detailplanung im Rahmen der Planfestsetzungen möglich.
geplante Höhenlage der Lkw-Zufahrt und der Betriebsfläche/Anlieferungszone gemäß Lageplan des Architekturbüros Steinmann, in der Detailplanung sind Abweichungen im Bereich der Betriebsfläche im Rahmen der Höhenfestsetzung von max. 102,2 m ü. NN möglich.
Zu besetzende bauliche Anlagen
vorgeschlagene Baumstandorte
Entwurfplanung des Kreisverkehrs (Büro R+T, Stand 11/2003)

D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen gemäß § 12(3) BauGB auf Grundlage des § 9 BauGB und auf Grundlage der BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauNVO)
Sondergebiet 80 für großflächigen Einzelhandel gemäß § 1(1)(3) BauNVO:
(1) Das Fachmarktzentrum „Auepark“ dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 1(1)(3) BauNVO sowie von begleitenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben mit der jeweils angegebenen zulässigen Verkaufsfäche VK und Sortimentstruktur:
a) Verbrauchermarkt, maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche: 4.750 m² VK. Die maximale Verkaufsfäche von 4.750 m² VK wird wie folgt in Food- und Non-Food-Anteile mit jeweils maximal zulässigen Verkaufsfächen unterteilt:
4.1 Food-Sortimente sind auf maximal 2.750 m² VK zulässig (Kernsortimente Lebensmittel, Getränke (ohne Getränke-Fachmarkt gem. B), Drogerie inkl. Putz-/Reinigungsmittel, Kosmetik, Tiernahrung).
4.2 Non-Food-Sortimente sind auf maximal 2.000 m² VK zulässig. Das Sortiment umfasst folgende übergeordnete Warengruppen, deren jeweilige Verkaufsfäche jedoch auf maximal 400 m² VK begrenzt ist:
1. Bekleidung/Textil inkl. Kurzwaren
2. Schuhe, Ledervern
3. Medien / Elektro / Technik (Haushaltstechnik, Unterhaltungselektronik, Computer, Medien, Foto/Video, Video)
4. Sport-/Freizeitartikel (ohne Bekleidung)
5. Spielwaren
6. Haushaltswaren einschl. Geschirr / Glas / Porzellan / Keramik
7. Sonstige Hartwaren.
Folgende Warengruppe ist ohne weitere Flächenbegrenzung zulässig:
8. Do it yourself, Garten, Hobby (Bau-, Heimwerker-, Kfz-, Gartenbedarf)
Als Aktionsfläche sind nur maximal 50 m² VK von der Non-Food-VK von 2.000 m² zulässig.
Selbstständige Ladeneinheiten und Konzeptionäre sind innerhalb des Verbrauchermarktes unzulässig.
(Hinweis: Gliederung auf Basis des gesa-Gutachtens zur Projektplanung Auepark - vgl. Kapitel 1.2 - und nach landesplanerischer Abstimmung)
b) Getränke-Fachmarkt, maximal zulässige Verkaufsfäche: 500 m² VK. Das zulässige Sortiment umfasst als Kernsortiment Getränke sowie branchenübliche Randsortimente.
c) Lebensmittel-Discounter, maximal zulässige Verkaufsfäche: 1.000 m² VK. Das zulässige Sortiment umfasst als Kernsortiment Lebensmittel und Getränke sowie branchenübliche Randsortimente. Von der Gesamt-VK von 1.000 m² sind nur maximal 50 m² VK als Aktionsfläche zulässig (= Fläche für zentrenrelevante Sortimente gemäß Einzelhandelsrass NRW 1996, Anlage 1, Teil A, Nr. 1-10, Nr. 2 i.w. und Teil B, Nr. 1-5, die nicht ständig angeboten werden. Liste siehe Abdruck unter Punkt G).
d) Elektro-Fachmarkt, maximal zulässige Verkaufsfäche: 1.200 m² VK. Das zulässige Sortiment umfasst als Kernsortiment Unterhaltungselektronik/Computer einschl. Ton/Bild-/Datenträger, Car-HiFi und Telekommunikation sowie Elektrohaushaltswaren und branchenübliche Randsortimente. Der Flächenanteil für die sog. „braune Ware“ (Unterhaltungselektronik/Computer) ist jedoch auf maximal 800 m² VK begrenzt.
e) Sonstige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (Konzeptionäre) in der Mall / Vorkassenzone, maximal zulässige Verkaufsfäche: 380 m² VK. Zulässig sind ergänzende branchenübliche Angebote und Dienstleistungen wie Bäcker, Imbiss/Bistro, Schuh-/Schlüssel-/Reinigung, Lotto/Toto/Schneidwaren. Unzulässig ist jedoch hierbei der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Einzelhandelsrass NRW 1996, Anlage 1, Teil A, Nr. 1-10 und Nebenversorgungsrelevante Sortimente Nr. 1-2 sowie Teil B, Nr. 1-5 (Liste siehe Abdruck unter Punkt G). Ausgenommen hiervon sind die o.g. Angebote Bäckerei-, Stehcafe- und Imbiss/Bistro, Zeitschriften sowie Tabakwaren und Blumen. Die Verkaufsfäche für Schminkmittel darf hierbei insgesamt 50 m² nicht überschreiten.
Definition Verkaufsfäche: Als Verkaufsfäche VK gilt die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und der sonstigen Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Der Eingangsbereich und die Vorkassenzone des Verbrauchermarktes als gemeinschaftliche innere Verkehrsflächen (Mall) zählen jedoch ausdrücklich nicht zur Verkaufsfäche.
(3) Ausnahmeweise können zugelassen werden:
a) Wohnungen für Aufsichts-/Bereitstellungspersonen sowie für Betriebsinhaber/-leiter, die einem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
b) Büro- und Verwaltungsnutzungen, freie Berufe.
2. Maß der baulichen Nutzung (vorhabenbezogene Sonderregelungen, die jedoch auch aus den Bestimmungen nach § 9(1) BauGB i. V. m. BauNVO abgeleitet werden können)
2.1 Grundflächenzahl GRZ und Anrechnung der St-Anlagen, Zufahrten etc. im Sinne des § 19(4) BauNVO: Die zulässige Gesamt-GRZ von maximal 0,8 (= Kapplungs-grenze) darf durch die zulässige Gesamt-GRZ von maximal 0,8 (= Kapplungs-grenze) nicht überschritten werden.
2.2 Höhenmaße und Ausnahmehöhepunkte i.S.d. § 31(1) BauGB und § 19(6) BauNVO: Für untergeordnete technische Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Fahrstuhlgehäuse etc. können Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen ggf. als Ausnahme zugelassen werden.
3. Anschluss an Verkehrsflächen (vorhabenbezogene Sonderregelungen)
3.1 Hauptein-/ausfahrt für den Pkw-Verkehr über den Kreisverkehr an der L 793: Die Zufahrt vom Kreisverkehr in die Parkebene ist durch einen Einfahrtbereich von mindestens 25 m Länge ohne Rangierverkehr so anzulegen, dass eine reibungslose Einfahrt ohne Rückstau auf der L 793 möglich ist (vgl. Verkehrsuntersuchung R+T, Mai 2003). Andere oder weitere Maßnahmen können zur Sicherung des Verkehrsablaufes auf der L 793 in Abstimmung mit Fachbehörde und Fachgutachter zugelassen oder gefordert werden.
3.2 Bereiche ohne Ein-/Ausfahrt, Ausnahmehöhepunkte i.S.d. § 31(1) BauGB: In den gekennzeichneten Bereichen ohne Ein-/Ausfahrt entlang Westring und L 793 können in Abstimmung mit dem Straßenbaustatler ggf. Feuerwehrzufahrten als Ausnahme zugelassen werden.
4. Garagen und Stelplätze, Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4, 22 BauGB §§ 14, 23 BauNVO)
4.1 Stelplätze für Pkw sind in den zeichnerisch festgesetzten offenen Stelplatzflächen, in der Parkebene im Untergeschoss und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Über diese Flächen hinaus können Stelplätze nur als Ausnahme zugelassen werden, wenn nachbarliche Belange beachtet werden und wenn die Versiegelung durch Begrünung oder durch gestalterische Maßnahmen ausgeglichen wird.
5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)
5.1 Lärmschutzmaßnahmen und Regelungen:
a) Einhausung der Anlieferungszone für den Verbrauchermarkt im Norden: Soweit der bezeichnete Bereich für Anlieferung, Umschlag etc. genutzt wird, ist die Fläche insgesamt bis an den Hauptbaukörper heran zwingend geschlossen mit Überdachung einzuhäuschen und mit geschlossenen Außenwänden zu den oder im Bereich der gekennzeichneten Baugrenzen (ein zulässiges Zurückbleiben von Baugrenzen gemäß § 23(3) BauNVO wird hierdurch nicht berührt) bzw. entlang der Baulinien zu den Nachbargrundstückslücken abzuschließen. Die Wandbereiche im Osten (Lkw-Zufahrt) und im Westen zu den Stelplatzanlagen hin können als offene Bereiche zum Ein-/Ausfahren und zur Belüftung verbleiben. Die Außenwände im Norden und Osten an den Grundstücksgrenzen zur Wege-parallele 210 und zum Flurstück 60 sind i.V.m. § 9(1) Nr. 25 BauGB mit Hecken-/Vorparpflanzungen dauerhaft zu begrünen. Hinweis: zusätzliche Begrünung mit Rank-/Schling-/Kletterpflanzen wird empfohlen.
b) Schallschutzwand entlang der Lkw-Zufahrt zu a) im Nordosten: Gemäß Plankarte ist mit direktem Anschluss an die Einhausung und unter Wahrung der notwendigen Grenzabstände gemäß BauNVO eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,6 m bis 4,5 m im unteren Abschnitt zur L 793 und mit 4,5 m im oberen Abschnitt zur Anlieferungszone zu errichten - jeweils gemessen über dem Niveau der Lkw-Zufahrt, die mit einer Neigung von 99,0 m bis zu maximal 102,2 m ü. NN ansteigt. Die genaue Abschmittellinie ergibt sich aus der Planzeichnung.
c) Ausnahmen von den Festsetzungen können nach § 31(1) BauGB ggf. zugelassen werden, wenn geringere Schallschutzmaßnahmen z.B. bei reduzierten Baulkörpern nachweislich ausreichend sind.
Empfohlenes Entfengungsdämpfungsmaß für Einhausung / LS-Wand: De > 25 dB. Grundlage der Planinhalte: Schallschlechte Gutachten, AKUS GmbH, Juli 2003

E. Baugestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB mit unmittelbarer Geltung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93

- 1. Außere Gestaltung baulicher Anlagen
1.1 Dachgestaltung: Als Dachform sind Flachdächer und flachgeneigte Putt- und Satteldächer bis 15° Neigung zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
2. Zulässigkeit und Gestaltung von Werbeanlagen
2.1 Genehmigungspflicht: Werbeanlagen sind im Plangebiet genehmigungspflichtig.
2.2 Anordnung und Größe: Unzulässig sind Werbeanlagen in grellen Farben oder als bewegliche oder laufende Lichtwerbungen oder Wechselstelenanlagen (grill = in Anlehnung an das RAL-Farbregister Farben wie leuchtgelb, leuchtrot etc., RAL-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 2010, 9003 u.a. Farben).
F. Hinweise zur Beachtung
1. Bodenkennkmale: Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Ton-scherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodenkennzeichnungsarbeiten anzuzeigen und die Entdeckungsdokumentation in unverändertem Zustand zu erhalten.
2. Altlasten: Auf Flurstücken 59 liegt aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung durch einen Kfz-Händler im Westteil eine Bodenbelastung im Bereich der früheren Tankstellen vor (Nr. 4114/12/07 im Altlastenkataster des Kreises Warendorf). Diese ist nach Aussage des Altlastenexperten zeitweilig beseitigt worden. Im Bauplanverfahren ist jedoch die Sanierung noch abschließend nachzuweisen. Hierzu wird auf das Gutachten des Erdbauers Dr. F. Krause vom 25.03.2004 verwiesen (siehe Begründung zum vB-Plan). In Abstimmung mit dem Kreis Warendorf wird wie folgt vorgegangen:
- Abbruch der vorhandenen Tankstellen- und Werkstattgebäude und Sanierung der dabei freigelegten Bodenoberflächen erfolgen unter gleichzeitiger Begleitung und in Abstimmung mit dem Kreis als zuständiger Aufsichtsbehörde. Einzelheiten werden in der Abbruchgenehmigung geregelt.
- Die Sicherung der verbleibenden Verunreinigungen wird auf Basis des Gutachtenvorschlages und in Abstimmung mit dem Kreis als untere Bodenschutzhörbe festgelegt. Im Zusammenhang mit den verbleibenden Verunreinigungen werden Grundwasseruntersuchungen erforderlich. Diese können unabhängig vom Planverfahren erfolgen.
Im Plangebiet sind ansonsten keine Altlasten bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten - Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc. - im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere Arbeitswirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“ gilt auch als Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12(1) BauGB. Er basiert auf der Projektplanung des Architekturbüros Steinmann, Herford. Der Geltungsbereich umfasst in Flur 11 der Gemarkung Oelde die Flurstücke 56, 57, 58, 59, 366, 367 und 368 des Vorhabenträgers LMP GbR. Gemäß § 12(4) BauGB werden über die Flächen der Vorhabenträger hinaus Teilflächen der Flurstücke 406 und 374 einbezogen (L 793 und südlich angrenzender Streifen für den Kreisverkehr).
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 93 überplant vollständig einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 40, der 1988 in Kraft getreten ist. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 treten die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 40 daher insgesamt außer Kraft.

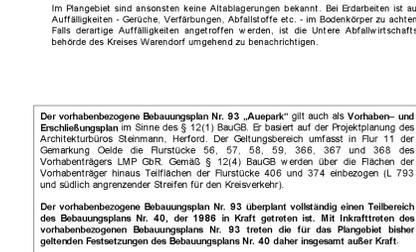


Table with 2 columns: Gemarkung Oelde, Flur 11 and Übersichtskarte: M 1:5.000. It includes details about the map scale, project planning, and contact information for the planning office.