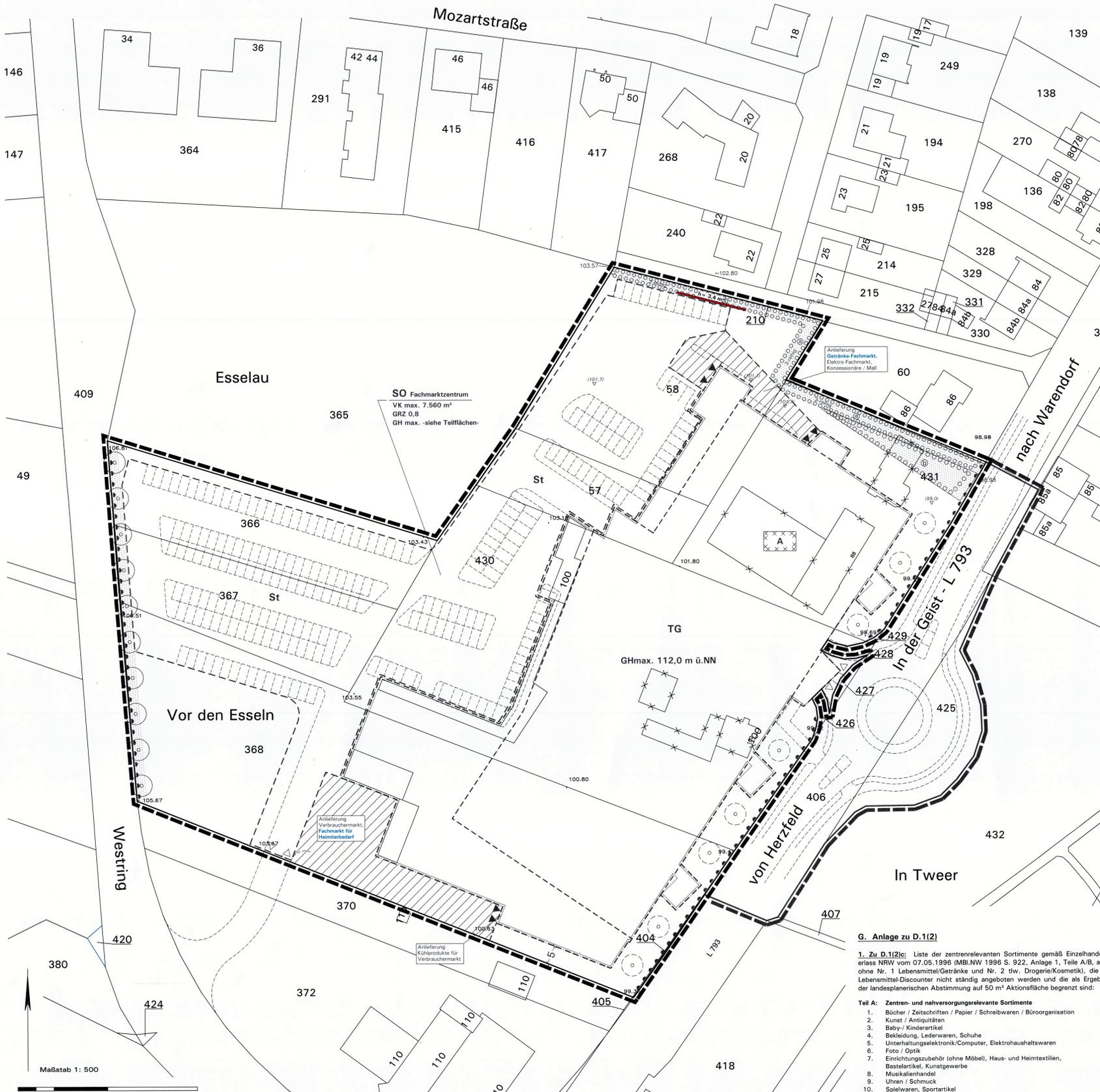


# STADT OELDE:

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93 "Auepark", 1. vereinfachte Änderung



### Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

#### Hinweis zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93

- Die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 beinhaltet die folgenden Änderungen, die in den zeichnerischen Festsetzungen gemäß Legende unter B. Planzeichen der 1. Änderung und in der textlichen Festsetzung D.1 jeweils blau hervorgehoben sind:
- Streichung der Zulässigkeit des Lebensmittel-Discounters mit maximal 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
  - Erweiterung der maximal zulässigen Verkaufsfläche des Getränke-Fachmarktes von 500 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> und Begrenzung der Randsortimente auf maximal 10 % Verkaufsfläche,
  - Neuaufnahme eines Fachmarkts für Heimtierbedarf mit maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
  - Anpassung der Anlieferzonen in der Plankarte an die geänderten Nutzungseinheiten,
  - Aufnahme einer Lärmschutzwand im Nordosten des Betriebsgeländes.

Alle übrigen rechtsverbindlichen Planinhalte bleiben unberührt (Plankarte und textliche Festsetzungen), hierzu wird insgesamt auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 verwiesen. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 für das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (ohne Straßenverkehrsflächen). Die zeichnerischen Planinhalte sind - mit Ausnahme der o. g. Punkte - nur nachrichtlich zur Information grau dargestellt.

#### A. Rechtsgrundlagen der Planung

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);  
Baunutzungsverordnung (BaunVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706);  
Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);  
Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);  
Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.07.2019 (GV. NRW. S. 341);  
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202);  
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

#### B. Planzeichen der 1. Änderung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung (§ 9(7) BauGB) = Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB
- Schallschutzmaßnahmen: Kennzeichnung der Anlieferungsrampen für Verbrauchermarkt einschl. Kühlprodukte, Getränkemarkt und Fachmärkte etc. mit Schallschutzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung D.5.1 (Festsetzung siehe Original des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93)
- Zusätzliche Schallschutzmaßnahme gemäß 1. Änderung: Errichtung einer geschlossenen, lichtundurchlässigen und blickdichten Lärmschutzwand ohne Fugen und Schlitze mit einem Schalldämmmaß von ≥ 20 dB und einer wirksamen Höhe über Betriebsgelände von 3,4 m. Das erforderliche Schalldämmmaß ist üblicherweise durch ein dichtes Material mit einem Flächengewicht von ≥ 10 kg/m<sup>2</sup> zu erreichen (siehe Schallschutzgutachten, S. 23-24). Die Wand ist mindestens auf der Nordseite zur Nachbarschaft mit Rank-/Kletterpflanzen zu begrünen (mind. 2 Pflanzen je 10 m).
- Alle übrigen zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichen - siehe vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93

#### C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Vorhandene Bebauung ggf. mit Hausnummer
- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- Höhenpunkte in Meter ü. NN (Verm. Büro Frielinghaus, Ahlen)
- Alle übrigen zeichnerischen Darstellungen zur Projektplanung - siehe vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93

#### G. Anlage zu D.1(2)

1. Zu D.1(2)1c: Liste der zentrenrelevanten Sortimente gemäß Einzelhandels-Erlass NRW vom 07.05.1996 (IMBl. NRW 1996 S. 322, Anlage 1, Teile A,B, aber ohne Nr. 1 Lebensmittel/Getränke und Nr. 2 tlw. Drogerie/Kosmetik), die im Lebensmittel-Discounter nicht ständig angeboten werden und die als Ergebnis der landesplanerischen Abstimmung auf 50 m<sup>2</sup> Aktionsfläche begrenzt sind:

- Teil A: Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
1. Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroorganisation
  2. Kunst / Antiquitäten
  3. Baby- / Kinderartikel
  4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
  5. Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
  6. Foto / Optik
  7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
  8. Musikalienhandel
  9. Uhren / Schmuck
  10. Spielwaren, Sportartikel

- Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimentsgruppen
1. -,-, Haushaltswaren
  2. Teppiche (ohne Teppichböden)
- Teil B: I.d.R. zentrenrelevante Sortimente, hier ebenfalls ausgeschlossen
1. Blumen
  2. Campingartikel
  3. Fahrräder und Zubehör, Mofas
  4. Tiere und Tierernährung, Zoartikel

2. Zu D.1(2)1e, zentren-/nahversorgungsrelevante Sortimente, die als Ergebnis der landesplanerischen Abstimmung in der Konzessionszone mit Ausnahme der in D.1(2)e zugelassenen Teilsortimente unzulässig sind: Liste gemäß Einzelhandels-Erlass NRW unter Punkt 1 zzgl. der dort ausgenommenen nahversorgungsrelevanten Sortimente aus Teil A, 2. Abschnitt:

- Teil A: Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
- Sortimente 1-10 s.o. unter Punkt 1.
- sowie Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimentsgruppen
1. Lebensmittel, Getränke
  2. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
- Teil B: I.d.R. zentrenrelevante Sortimente, hier ebenfalls ausgeschlossen
- Sortimente 1-5 s.o. unter Punkt 1.

### 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) BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

Sondergebiet SO für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11(3) BauNVO:

(1) Das Fachmarktzentrum „Auepark“ dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11(3) BauNVO sowie von begleitenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben.

(2) Zulässig sind folgende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit der jeweils angegebenen zulässigen Verkaufsfläche VK und Sortimentsstruktur:

- a) Verbrauchermarkt, maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche: 4.500 m<sup>2</sup> VK. Die maximale Verkaufsfläche von 4.500 m<sup>2</sup> VK wird wie folgt in Food- und Non-Food-Sortimente unterteilt, deren maximal zulässige VK wie folgt begrenzt wird:
- a.1) Food-Sortimente sind auf maximal 2.750 m<sup>2</sup> VK zulässig (Kernsortimente Lebensmittel, Getränke (ohne Getränke-Fachmarkt gemäß b), Drogerie inkl. Putz-/Reinigungsmittel, Kosmetik, Tierernährung).
- a.2) Non-Food-Sortimente sind auf maximal 2.000 m<sup>2</sup> VK zulässig. Das Sortiment umfasst folgende übergeordnete Warengruppen, deren jeweilige Verkaufsfläche jedoch auf maximal 400 m<sup>2</sup> VK begrenzt ist:
1. Bekleidung/Textil inkl. Kurzwaren
  2. Schuhe, Lederwaren
  3. Medien/Elektronik/Technik (Haushaltselektro, Unterhaltungselektro, Computer, Medien, Foto/Optik, Video)
  4. Sport-/Freizeitartikel (ohne Bekleidung)
  5. Spielwaren
  6. Haushaltswaren einschl. Geschir/Glas/Porzellan/Keramik
  7. Sonstige Hartwaren
- Folgende Warengruppe ist ohne weitere Flächenbegrenzung zulässig:
8. Do it yourself, Garten, Hobby (Bau-, Heimwerker-, Kitz, Gartenbedarf)

Als Aktionsfläche sind nur max. 50 m<sup>2</sup> VK von der Non-Food-VK von 2.000 m<sup>2</sup> zulässig. Selbstständige Ladeneinheiten und Koncessionäre sind innerhalb des Verbrauchermarktes unzulässig.

(Hinweis: Gliederung auf Basis des geso-Gutachtens zur Projektplanung Auepark - vgl. Kapitel 1.2 - und nach landesplanerischer Abstimmung).

#### Punkt b/Neufassung:

b) Getränke-Fachmarkt, maximal zulässige Verkaufsfläche: 1.000 m<sup>2</sup> VK. Das Kernsortiment Getränke ist auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche zulässig. Branchenübliche Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

#### Punkt c/alt entfällt:

c) Lebensmittel-Discounter, maximal zulässige Verkaufsfläche: 1.000 m<sup>2</sup> VK. Das zulässige Sortiment umfasst als Kernsortiment Lebensmittel und Getränke sowie branchenübliche Randsortimente. Von der Gesamtverkaufsfläche sind nur maximal 50 m<sup>2</sup> VK als Aktionsfläche zulässig. Das Sortiment umfasst zentrenrelevante Sortimente gemäß Einzelhandels-Erlass NRW 1996, Anlage 1, Teil A; Nr. 1-10, Nr. 2 tlw. und Teil B; Nr. 1-5, die nicht ständig angeboten werden: Liste siehe Abdruck unter Punkt G).

#### Punkt c/neu:

c) Fachmarkt für Heimtierbedarf, maximal zulässige Verkaufsfläche: 500 m<sup>2</sup> VK. Das zulässige Sortiment umfasst zoologische Bedarfe (Heimtierernährung, Heimtierzubehör) und lebende Tiere.

d) Elektro-Fachmarkt, maximal zulässige Verkaufsfläche: 1.100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> VK begrenzt.

e) Sonstige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (Koncessionäre) in der Mall / Vorkonzessionszone, maximal zulässige Verkaufs- bzw. Betriebsfläche: 380 m<sup>2</sup> VK zzgl. 80 m<sup>2</sup> Bistro-Kundenbereich. Zulässig sind ergänzende branchenübliche Angebote und Dienstleistungen wie Bäckerei, Imbiss/Bistro, Schuh-/Schlüsseldienst, Reinigung, Lotto/Toiletten/Zeitschriften. Unzulässig ist jedoch hierbei der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Einzelhandels-Erlass NRW 1996, Anlage 1, Teil A; Nr. 1-10 und nahversorgungsrelevante Sortimente Nr. 1-2 sowie Teil B; Nr. 1-5 (Liste siehe Abdruck unter Punkt G). Ausgenommen hiervon sind die o.g. Angebote Bäckerei, Stehcafé- und Imbissartikel, Zeitschriften sowie Tabakwaren und Blumen. Die Verkaufsfläche für Schnittblumen darf hierbei jedoch insgesamt 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Definition Verkaufsfläche: Als Verkaufsfläche VK gilt die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in Verkaufsräumen, Ständflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und der sonstigen Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Der Eingangsbereich und die Vorkonzessionszone des Verbrauchermarktes als gemeinschaftliche innere Verkehrsflächen (Mall) zählen jedoch ausdrücklich nicht zur Verkaufsfläche.

#### (3) Ausnahmeweise können zugelassen werden:

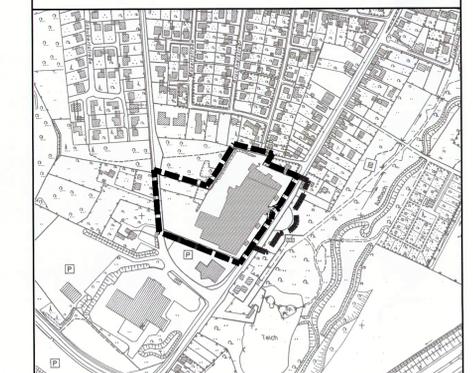
- a) Wohnungen für Aufsichts-/Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber/-leiter, die einem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- b) Büro- und Verwaltungsnutzungen, freie Befreiung.

### Planungsrechtliche und baugestalterische Festsetzungen D.2 bis D.6 sowie E.1 und E.2 und F. Hinweise zur Beachtung

- siehe vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93 -

## 1. Ausfertigung

### STADT OELDE: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“, hier: 1. vereinfachte Änderung



Planbearbeitung:  
Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück  
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

September 2019  
Gezeichnet: Pr  
Bearbeitet: TI

<b>Änderungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB</b> Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am 16.04.2018 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 24.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden</b> Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13(2) Nr. 2 BauGB wie folgt durchgeführt: - öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 03.06.2019 bis 05.07.2019 Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.05.2019 gemäß § 13(1) Nr. 2 BauGB beteiligt.	<b>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</b> Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Oelde gemäß § 10(1) BauGB am 23.09.2019 mit ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	<b>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</b> Der Beschluss der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist am 23.09.2019 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Bürgermeister Schriftführer	 Bürgermeister Schriftführer	 Bürgermeister Schriftführer	 Bürgermeister Schriftführer

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage) ist Bestandteil der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 „Auepark“ der Stadt Oelde.