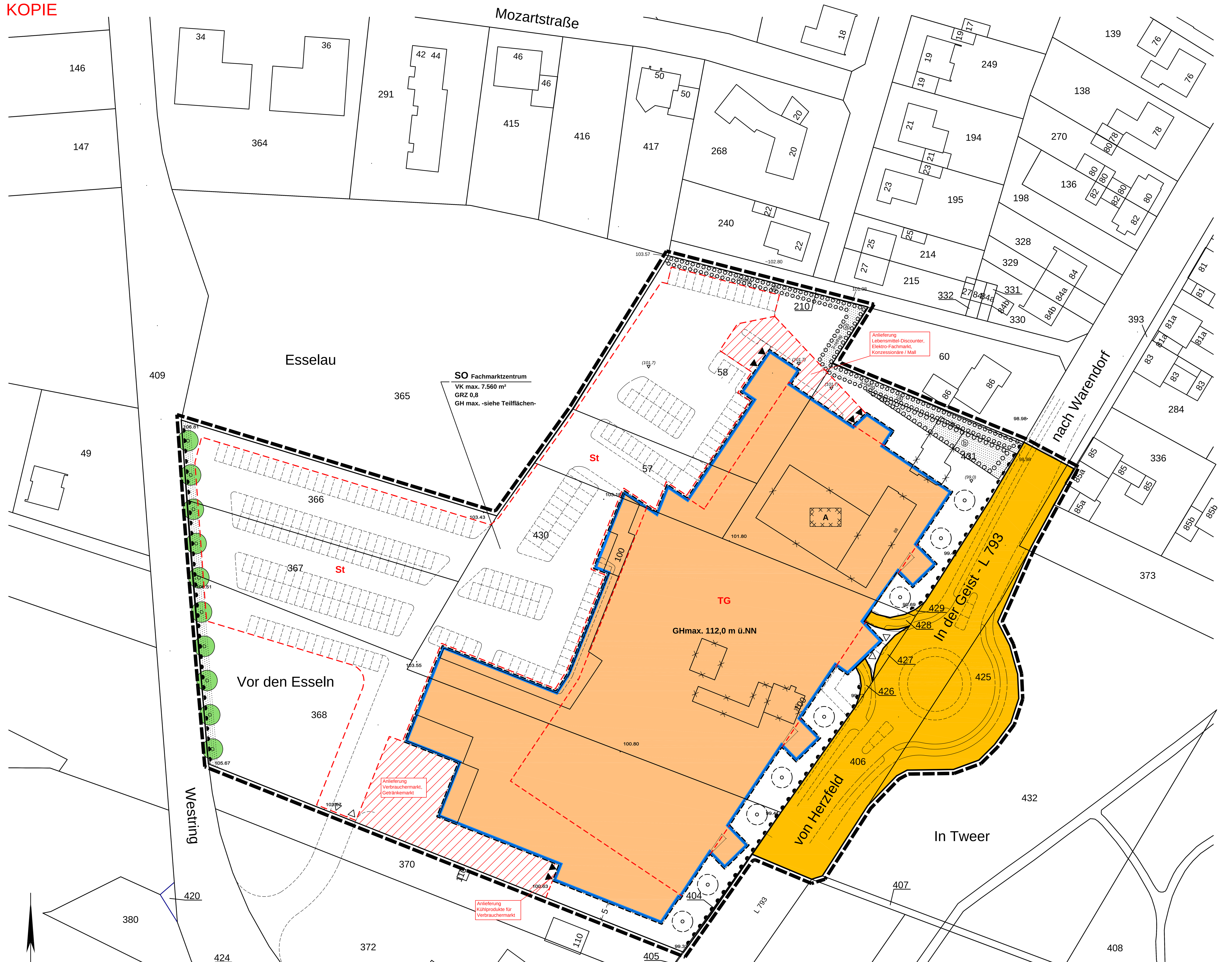
STADT OELDE:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93 "Auepark"

KOPIE



Maßstab 1:500

0,0 5 10 25 50 m

Für den Entwurf:

Stadt Oelde Planung und Stadtentwicklung	Planungsbüro Nagelmann Tischmann Rheda-Wiedenbrück
Oelde, den 15.06.2007	Rheda-Wiedenbrück, den 15.06.2007
gez. Hauke .... Techn. Beigeordneter	gez. Tischmann .... Stadtplaner

Einleitungsbeschluss gemäß § 12(2) BauGB

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12(2) BauGB i.V.m. § 2(1) BauGB ist vom Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am 21.07.2003 beschlossen worden.

Dieser Beschluss ist am 12.08.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Oelde, den 01.09.2003

gez. Predeick gez. Haferkemper
....
Bürgermeister Schriftführerin

Frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1)BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 12.08.2003 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.08.2003 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.

Oelde, den 01.09.2003

gez. Hochstetter
....
Technischer Beigeordneter

Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Oelde hat am 09.02.2004 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 23.02.2004 hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 02.03.2004 bis 05.04.2004 öffentlich ausgelegen.

Oelde, den 19.04.2004

gez. Predeick gez. Haferkemper
....
Bürgermeister Schriftführerin

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Oelde gemäß § 10(1) BauGB am 07.06.2004 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Oelde, den 08.06.2004

gez. Predeick gez. Demmin
....
Bürgermeister Schriftführerin

Ergänzendes Verfahren gemäß § 214(4) BauGB

Der Rat der Stadt Oelde hat am 26.03.2007 beschlossen, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214(4) BauGB durchzuführen und die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3(2) BauGB zu wiederholen.

Oelde, den 27.03.2007

gez. Predeick gez. Haferkemper
....
Bürgermeister Schriftführerin

Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) i.V.m. § 214(4) BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 15.06.2007 hat der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3(2) BauGB vom 25.06.2007 bis 27.07.2007 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Oelde, den 13.08.2007

gez. Predeick
....
Bürgermeister

Erneuter Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) i.V.m. § 214(4) BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 93 wurde vom Rat der Stadt Oelde nach Prüfung der Anregungen gemäß § 10(1) BauGB am 17.09.2007 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erneut als Satzung beschlossen.
Ebenso wurde beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 rückwirkend gemäß § 214(4) BauGB in Kraft zu setzen.

Oelde, den 18.09.2007

gez. Predeick gez. Haferkemper
....
Bürgermeister Schriftführerin

Neue Bekanntmachung gemäß § 10(3) i.V.m. § 214(4) BauGB

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 27.10.2007 ortsüblich gemäß § 10(3) i.V.m. § 214(4) BauGB neu bekannt gemacht worden. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht während der Dienststunden zu jedermanns Einsichtnahme in der Verwaltung bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rückwirkend zum 11.03.2005 in Kraft getreten.

Oelde, den 30.10.2007

gez. Predeick
....
Bürgermeister

G. Anlage zu D.1(2)

1. Zu D.1(2)c: Liste der zentrenrelevanten Sortimente gemäß Einzelhandelserlass NRW vom 07.05.1996 (MBl.NW 1996 S. 922, 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 m² 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. -, -
2. -, -, Haushaltswaren

Teil B: I.d.R. zentrenrelevante Sortimente, hier ebenfalls ausgeschlossen

1. Teppiche (ohne Teppichboden)
2. Blumen
3. Campingartikel
4. Fahrräder und Zubehör, Mofas
5. Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

2. Zu D.1(2)e, zentren-/nahversorgungsrelevante Sortimente, die als Ergebnis der landesplanerischen Abstimmung in der Konzessionärszone mit Ausnahme der in D.1(2)e zugelassenen Teilsortimente unzulässig sind: Liste gemäß Einzelhandelserlass 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.

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), hier insbesondere Regelungen des § 12 BauGB „Vorhaben- und Erschließungsplan"

Grundlage der Planzeichnung und der Festsetzungen, soweit nicht als vorhabenbezogene Sonderregelungen nach § 12(3) BauGB gekennzeichnet:

- **§ 9 BauGB;**
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
- **Planzeichenverordnung (PlanzV´ 90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV.NRW. 2006 S.615);
- **Landeswassergesetz (LWG NRW)** i.d.F. vom 25.06.1995 (GV.NRW. S. 926)

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)

Zeichen	Erläuterung
SO Fachmarktzentrum Vkmax. 7.560 m²	Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gem. § 11(3) BauNVO, hier: Fachmarktzentrum mit maximal 7.560 m² Gesamtverkaufsfläche, aufgeteilt auf Verbrauchermarkt, Getränke-Fachmarkt, Lebensmittel-Discounter und Elektro-Fachmarkt; zulässige Verkaufsfläche Vk in m² für jeweilige Einzelhandelseinrichtung: siehe Festsetzung D.1

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Zeichen	Erläuterung
GRZ 0,8	Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier: 0,8
GHmax .. m ü.NN	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), hier: maximal zulässige Gebäudehöhe (= oberster Dachabschluss) in Meter über NN gemäß Plankarte.

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) Hauptein- und -ausfahrten

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB

Schallschutzmaßnahmen: Kennzeichnung der Anlieferungsrampen für Lebensmittel-Discounter, Fachmarkt und für Kühlprodukte des Verbrauchermarktes mit Schallschutzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung D.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, Stellplätzen etc. freizuhaltender Pflanzstreifen

7. Sonstige Planzeichen auf Grundlage des § 9(1) BauGB

Stellplatzanlagen, Garagengeschosse etc. (§ 9(1) Nr. 4 BauGB):

St — a) Umgrenzung von Flächen für ebenerdige Stellplätze

TG — b) Umgrenzung von Flächen für eine Parkebene im Untergeschoss des Verbrauchermarktes

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)

5 — Maßangaben in Meter

8. Kennzeichnung gemäß § 9(5) BauGB)

A — 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. Hinweise)

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

vorhandene Bebauung mit Hausnummer

vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

101.80 — Höhenpunkte in Meter ü. NN (Verm.Büro Frielinghaus, Ahlen)

Grundriss des Fachmarktzentrums sowie Gliederung der Stellplatzanlagen gemäß Bestand und gemäß Lageplan des Architekturbüros Steinmann+ Pape und des Büros R+ T, Abweichungen sind in der Detailplanung im Rahmen der Planfestsetzungen möglich.

(101,7) — geplante Höhenlage der Betriebsfläche/ Anlieferungszone gemäß Lageplan des Architekturbüros Steinmann+ Pape, in der Detailplanung sind Abweichungen möglich.

Zu beseitigende bauliche Anlagen

vorgeschlagene Baumstandorte

Entwurfsplanung des Kreisverkehrs (Büro R+ T)

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 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 m² VK.
Die maximale Verkaufsfläche von 4.500 m² VK wird in Food- und Non-Food-Sortimente unterteilt, deren maximal zulässige Vk wie folgt begrenzt wird:

a.1) Food-Sortimente sind auf maximal 2.750 m² VK zulässig (Kernsortimente Lebensmittel, Getränke (ohne Getränke-Fachmarkt gemäß b), Drogerie inkl. Putz-/Reinigungsmittel, Kosmetik, Tiernahrung).

a.2) Non Food-Sortimente sind auf maximal 2.000 m² VK zulässig. Das Sortiment umfasst folgende übergeordnete Warengruppen, deren jeweilige Verkaufsfläche jedoch auf maximal 400 m² VK begrenzt ist:
1. Bekleidung/Textil inkl. Kurzwaren
2. Schuhe, Lederwaren
3. Medien / Elektro / Technik (Haushaltselektrik, Unterhaltungselektronik, Computer, Medien, Foto/Optik, 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 Konzessionäre 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 Verkaufsfläche: 500 m² VK.
Das zulässige Sortiment umfasst als Kernsortiment Getränke sowie branchenübliche Randsortimente.

c) Lebensmittel-Discounter, maximal zulässige Verkaufsfläche: 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 Einzelhandelserlass 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).

d) Elektro-Fachmarkt, maximal zulässige Verkaufsfläche: 1.100 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 (Konzessionäre) in der Mall / Vorkassenzone, maximal zulässige Verkaufs- bzw. Betriebsfläche: 380 m² VK zzgl. 80 m² Bistro-Kundenbereich.
Zulässig sind ergänzende branchenübliche Angebote und Dienstleistungen wie Bäcker, Imbiss/Bistro, Schuh-/Schlüsseldienst, Reinigung, Lotto/Toto/Zeitschriften.

Unzulässig ist jedoch hierbei der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Einzelhandelserlass 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-, Stehcafe- und Imbissartikel, Zeitschriften sowie Tabakwaren und Blumen. Die Verkaufsfläche für Schnittblumen darf hierbei jedoch insgesamt 50 m² nicht überschreiten.

Definition *Verkaufsfläche*: Als *Verkaufsfläche 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 Verkaufsfläche.

(3) Ausnahmsweise 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 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 (= „Kappungsgrenze") darf durch wasserdurchlässig befestigte Stellplätze oder wasserdurchlässig befestigte Zufahrten und Fußwege bis zu einer Grundfläche als GRZ-Gesamtsumme von 0,9 überschritten werden.

2.2 Höhenmaße und Ausnahmeregelung i.S. § 31(1) BauGB und § 16(6) BauNVO: Für untergeordnete technische Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Fahrstuhlanlagen, Werbeanlagen etc. können Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen bis zu einer Gesamthöhe von 116,5 m ü.NN 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, Ausnahmeregelung i.S.d. § 31(1) BauGB: in den gekennzeichneten Bereichen ohne Ein-/Ausfahrt entlang Westring oder L 793 können in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger ggf. Feuerwehrzufahrten als Ausnahme zugelassen werden.

4. Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4, 22 BauGB, §§ 14, 23 BauNVO)

4.1 Stellplätze für Pkw sind in den zeichnerisch festgesetzten offenen Stellplatzflächen, in der Parkebene im Untergeschoss und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Über diese Flächen hinaus können Stellplätze 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 Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr.24 BauGB)
(mit vorhabenbezogenen Regelungen)

5.1 Lärmschutzmaßnahmen und Regelungen:

a) Bauausführung der Anlieferungsrampen:
Die durch Planzeichen gekennzeichneten Anlieferungsrampen für den Lebensmittel-Discounter und für den Fachmarkt im Norden des Gebäudes sowie für Kühlprodukte des Verbrauchermarktes im Süden sind jeweils als Innenrampen mit Torrandabdichtung auszubilden.

b) Bauausführung der Parkplatzbereiche und Zufahrten:
Die Parkplatzflächen und Verkehrswege, auf denen Einkaufswagen bewegt werden, sind mit einem ebenen Belag wie z.B. Asphalt auszustatten.

c) Ausnahmen von den Festsetzungen können nach § 31(1) BauGB ggf. zugelassen werden, wenn geringere Schallschutzmaßnahmen nachweislich ausreichend sind.

Grundlage der Planinhalte: Schalltechnisches Gutachten „Auepark Oelde", AKUS GmbH, in der Fassung der Fortschreibung vom 02.11.2004

6. Sonstige textliche Festsetzungen

6.1 Grünordnerische Festsetzungen im Sinne des § 9(1)25 BauGB mit vorhabenbezogenen Sonderregelungen:

a) Heckenpflanzungen (2- oder 3-reihig) entlang der Gebietsgrenze im Nordosten, fachgerechte Pflanzung und Pflege standortheimischer Gehölze und Bäume als geschlossene, nicht geschnittene Hecke; Pflanzabstand 1-1,5 m in und zwischen den Reihen.

b) Grünstreifen im Nordosten an der L 793 mit gruppenweisen Anpflanzungen zwischen a) und Betriebsfläche, fachgerechte Pflanzung und Pflege standortheimischer Gehölze und Bäume gemäß aufzustellendem Freiflächenplan; eine Pflanzdichte wird ausdrücklich nicht festgesetzt, um gestalterischen Spielraum zu belassen.

c) Anpflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Bäume, Stammumfang mindestens 16-18 cm; der eingetragene Standort kann bei Zugängen etc. um bis zu 3 m verschoben werden. Bei Abgängen ist entsprechender Ersatz anzupflanzen. In dem gekennzeichneten 4 m breiten Streifen am Westring sind Nebenanlagen, Stellplätze etc. mit Ausnahme von Einfriedungen und Zugängen für Fußgänger und Radfahrer unzulässig.

d) Offene, ebenerdige Sammelstellplatz-Anlagen sind je angefangene 6 Stellplätze mit mindestens 1 standortheimischen Laubbaum (I./II. Ordnung) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu durchgrünen. Die Anpflanzungen erfolgen neben und/oder zwischen den einzelnen Standplätzen und sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen. Direkt angrenzende Bäume nach Nr. 6.1.c können angerechnet werden.
Für die Stellplatzreihe entlang des Waldes im Nordwesten können Ausnahmen zugelassen werden, wenn aufgrund des Waldbestandes eine angemessene Baumentwicklung nicht zu erwarten ist.

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

(Regelungen in Anlehnung an tlw. vergleichbare Bebauungspläne der Stadt Oelde mit Bauvorschriften nach § 86 BauO NRW i.V.m. § 9(4) BauGB)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachgestaltung: Als Dachform sind Flachdächer und flachgeneigte Pult- 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 Wechsellichtanlagen (grell = in Anlehnung an das RAL-Farbregister Farben wie leuchtgelb, leuchtrot etc., RAL-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 2010, 9003 u.ä. Farben).

F. Hinweise zur Beachtung

1. Bodendenkmale:
Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Altlasten:
Auf Flurstück 59 liegt aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung durch einen Kfz-Händler mit Werkstatt eine Bodenbelastung im Bereich der früheren Tankanlagen vor (Nr. 4114/12/07 im Altlastenkataster des Kreises Warendorf).
Hierzu wird auf das Gutachten des Erdbaulabors 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 Bodenverunreinigungen erfolgten unter gutachterlicher Begleitung und in Abstimmung mit dem Kreis als zuständiger Aufsichtsbehörde. Einzelheiten wurden in der Abbruchgenehmigung geregelt.
- Die Sicherung der verbleibenden Verunreinigungen wird auf Basis des Gutachtervorschlages und in Abstimmung mit dem Kreis als untere Bodenschutzbehörde festgelegt. Im Zusammenhang mit den verbleibenden Verunreinigungen werden Grundwasseruntersuchungen erforderlich. Diese können unabhängig vom Planverfahren erfolgen.

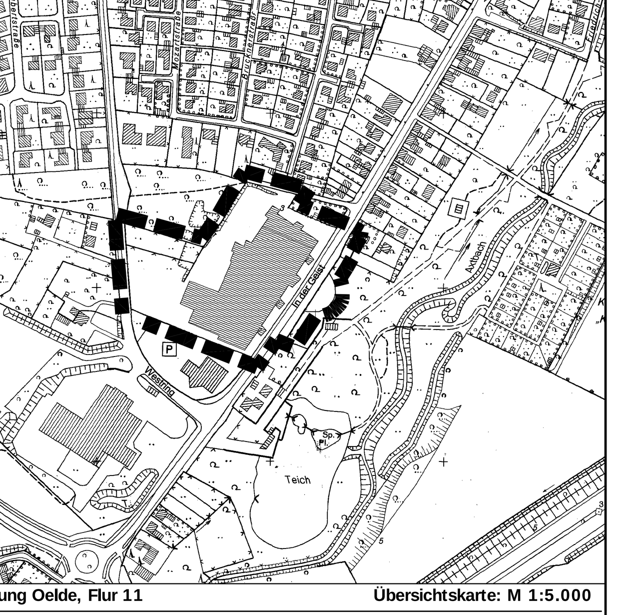
Im Plangebiet sind ansonsten keine Altablagerungen bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten - Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc. - im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen.

G. Anlage zu D.1(2) *- siehe Abdruck unterhalb der Plankarte -*

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+ Pape, Herford. Der Geltungsbereich umfasst in Flur 11 der Gemarkung Oelde die Flurstücke 57, 58, 366, 367, 368, 404, 426, 427, 428, 429, 430 und 431 des Vorhabenträgers LMP GbR. Gemäß § 12(4) BauGB werden über die Flächen der Vorhabenträger hinaus Teilflächen der Flurstücke 393, 406 und 425 einbezogen (L 793 und südlich angrenzender Streifen für den Kreisverkehr).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 93 überplant vollständig einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 40, der 1986 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.

STADT OELDE:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark"
- Ergänzendes Verfahren gem. § 214(4) BauGB -



Gemarkung Oelde, Flur 11 — **Übersichtskarte: M 1:5.000**

0 25 50 m — Nord

Katasterkarte im Maßstab 1:500 — Planformat: 130 cm x 85 cm

Vorhabenträger: LMP Grundstücks GbR, Ennigerloher Straße 86, 59302 Oelde **Projektplanung:** Architekturbüro Steinmann+ Pape, Schillerstraße 9, 32052 Herford **Bauleitplanung in Abstimmung mit Stadt / LMP GbR:** Planungsbüro Nagelmann/Tischmann, Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück	September 2007 Gezeichnet: Pr Bearbeitet: Ti / YBe

Stand: 08.06.2007 93-Neuaufstellung