

# STADT OELDE: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93 "Auepark"



<b>Erlebensbeschluss gemäß § 12(2) BauGB</b>	<b>Frühzeitige Bürger- und TOB-Beteiligung gemäß § 3(1), § 4(1) BauGB</b>	<b>Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB</b>	<b>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</b>	<b>Ergänzendes Verfahren gemäß § 2(4b) BauGB</b>	<b>Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) i.V.m. § 2(14)(4) BauGB</b>	<b>Erneuter Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) i.V.m. § 2(14)(4) BauGB</b>	<b>Neue Bekanntmachung gemäß § 10(1) i.V.m. § 2(14)(4) BauGB</b>
Die Erteilung 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 öffentlich bekanntgemacht worden.	Nach öffentlicher 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.	Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Oelde hat am 09.02.2004 den frühzeitigen Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach öffentlicher öffentlicher Bekanntmachung am 23.02.2004 hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 02.03.2004 bis 05.04.2004 öffentlich ausliegen.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan vom Rat der Stadt Oelde gemäß § 10(1) BauGB am 07.08.2004 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	Der Rat der Stadt Oelde hat am 28.03.2007 beschlossen, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 ein ergänzendes Verfahren gemäß § 2(4b) BauGB durchzuführen und die öffentliche Auslegung des Planverfahrens mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3(2) BauGB zu wiederholen.	Nach öffentlicher 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.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 93 wurde vom Rat der Stadt Oelde gemäß § 10(1) BauGB am 07.08.2004 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Bezau wurde beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 rückwirkend gemäß § 2(14)(4) BauGB in Kraft zu setzen.	Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 12.08.2003 öffentlich gemäß § 10(3) i.V.m. § 2(14)(4) BauGB neu bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung mit Begründung und Umweltbericht während der Dienststunden zu jedermanns Einsichtnahme in der Verwaltung bereitgehalten wird. Mit erfolgreicher Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rückwirkend zum 12.08.2003 in Kraft getreten.
Oelde, den 01.09.2003 gez. Fredrick Bürgermeister	Oelde, den 01.09.2003 gez. Hochstetter Technischer Beigeordneter	Oelde, den 19.04.2004 gez. Fredrick Bürgermeister	Oelde, den 08.08.2004 gez. Fredrick Bürgermeister	Oelde, den ..... Bürgermeister	Oelde, den ..... Bürgermeister	Oelde, den ..... Bürgermeister	Oelde, den ..... Bürgermeister

<b>Planungsbüro Nagelmann Tischmann Rheids-Wiederbrück</b>	<b>Stadt Oelde</b>
Planungsbüro Nagelmann Tischmann Rheids-Wiederbrück, den .....	Stadt Oelde, den .....
Techn. Beigeordneter	Stadtplaner

<b>Erlebensbeschluss gemäß § 12(2) BauGB</b>	<b>Frühzeitige Bürger- und TOB-Beteiligung gemäß § 3(1), § 4(1) BauGB</b>	<b>Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB</b>	<b>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</b>	<b>Ergänzendes Verfahren gemäß § 2(4b) BauGB</b>	<b>Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) i.V.m. § 2(14)(4) BauGB</b>	<b>Erneuter Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) i.V.m. § 2(14)(4) BauGB</b>	<b>Neue Bekanntmachung gemäß § 10(1) i.V.m. § 2(14)(4) BauGB</b>
Die Erteilung 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 öffentlich bekanntgemacht worden.	Nach öffentlicher 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.	Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Oelde hat am 09.02.2004 den frühzeitigen Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach öffentlicher öffentlicher Bekanntmachung am 23.02.2004 hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 02.03.2004 bis 05.04.2004 öffentlich ausliegen.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan vom Rat der Stadt Oelde gemäß § 10(1) BauGB am 07.08.2004 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	Der Rat der Stadt Oelde hat am 28.03.2007 beschlossen, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 ein ergänzendes Verfahren gemäß § 2(4b) BauGB durchzuführen und die öffentliche Auslegung des Planverfahrens mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3(2) BauGB zu wiederholen.	Nach öffentlicher 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.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 93 wurde vom Rat der Stadt Oelde gemäß § 10(1) BauGB am 07.08.2004 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Bezau wurde beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 rückwirkend gemäß § 2(14)(4) BauGB in Kraft zu setzen.	Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 12.08.2003 öffentlich gemäß § 10(3) i.V.m. § 2(14)(4) BauGB neu bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung mit Begründung und Umweltbericht während der Dienststunden zu jedermanns Einsichtnahme in der Verwaltung bereitgehalten wird. Mit erfolgreicher Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rückwirkend zum 12.08.2003 in Kraft getreten.
Oelde, den 01.09.2003 gez. Fredrick Bürgermeister	Oelde, den 01.09.2003 gez. Hochstetter Technischer Beigeordneter	Oelde, den 19.04.2004 gez. Fredrick Bürgermeister	Oelde, den 08.08.2004 gez. Fredrick Bürgermeister	Oelde, den ..... Bürgermeister	Oelde, den ..... Bürgermeister	Oelde, den ..... Bürgermeister	Oelde, den ..... Bürgermeister

<b>Planungsbüro Nagelmann Tischmann Rheids-Wiederbrück</b>	<b>Stadt Oelde</b>
Planungsbüro Nagelmann Tischmann Rheids-Wiederbrück, den .....	Stadt Oelde, den .....
Techn. Beigeordneter	Stadtplaner

<b>Erlebensbeschluss gemäß § 12(2) BauGB</b>	<b>Frühzeitige Bürger- und TOB-Beteiligung gemäß § 3(1), § 4(1) BauGB</b>	<b>Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB</b>	<b>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</b>	<b>Ergänzendes Verfahren gemäß § 2(4b) BauGB</b>	<b>Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) i.V.m. § 2(14)(4) BauGB</b>	<b>Erneuter Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) i.V.m. § 2(14)(4) BauGB</b>	<b>Neue Bekanntmachung gemäß § 10(1) i.V.m. § 2(14)(4) BauGB</b>
Die Erteilung 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 öffentlich bekanntgemacht worden.	Nach öffentlicher 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.	Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Oelde hat am 09.02.2004 den frühzeitigen Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach öffentlicher öffentlicher Bekanntmachung am 23.02.2004 hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 02.03.2004 bis 05.04.2004 öffentlich ausliegen.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan vom Rat der Stadt Oelde gemäß § 10(1) BauGB am 07.08.2004 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	Der Rat der Stadt Oelde hat am 28.03.2007 beschlossen, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 ein ergänzendes Verfahren gemäß § 2(4b) BauGB durchzuführen und die öffentliche Auslegung des Planverfahrens mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3(2) BauGB zu wiederholen.	Nach öffentlicher 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.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 93 wurde vom Rat der Stadt Oelde gemäß § 10(1) BauGB am 07.08.2004 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Bezau wurde beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 rückwirkend gemäß § 2(14)(4) BauGB in Kraft zu setzen.	Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 12.08.2003 öffentlich gemäß § 10(3) i.V.m. § 2(14)(4) BauGB neu bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung mit Begründung und Umweltbericht während der Dienststunden zu jedermanns Einsichtnahme in der Verwaltung bereitgehalten wird. Mit erfolgreicher Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rückwirkend zum 12.08.2003 in Kraft getreten.
Oelde, den 01.09.2003 gez. Fredrick Bürgermeister	Oelde, den 01.09.2003 gez. Hochstetter Technischer Beigeordneter	Oelde, den 19.04.2004 gez. Fredrick Bürgermeister	Oelde, den 08.08.2004 gez. Fredrick Bürgermeister	Oelde, den ..... Bürgermeister	Oelde, den ..... Bürgermeister	Oelde, den ..... Bürgermeister	Oelde, den ..... Bürgermeister

<b>Planungsbüro Nagelmann Tischmann Rheids-Wiederbrück</b>	<b>Stadt Oelde</b>
Planungsbüro Nagelmann Tischmann Rheids-Wiederbrück, den .....	Stadt Oelde, den .....
Techn. Beigeordneter	Stadtplaner

<b>Erlebensbeschluss gemäß § 12(2) BauGB</b>	<b>Frühzeitige Bürger- und TOB-Beteiligung gemäß § 3(1), § 4(1) BauGB</b>	<b>Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB</b>	<b>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</b>	<b>Ergänzendes Verfahren gemäß § 2(4b) BauGB</b>	<b>Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) i.V.m. § 2(14)(4) BauGB</b>	<b>Erneuter Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) i.V.m. § 2(14)(4) BauGB</b>	<b>Neue Bekanntmachung gemäß § 10(1) i.V.m. § 2(14)(4) BauGB</b>
Die Erteilung 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 öffentlich bekanntgemacht worden.	Nach öffentlicher 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.	Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Oelde hat am 09.02.2004 den frühzeitigen Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach öffentlicher öffentlicher Bekanntmachung am 23.02.2004 hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 02.03.2004 bis 05.04.2004 öffentlich ausliegen.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan vom Rat der Stadt Oelde gemäß § 10(1) BauGB am 07.08.2004 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	Der Rat der Stadt Oelde hat am 28.03.2007 beschlossen, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 ein ergänzendes Verfahren gemäß § 2(4b) BauGB durchzuführen und die öffentliche Auslegung des Planverfahrens mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3(2) BauGB zu wiederholen.	Nach öffentlicher 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.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 93 wurde vom Rat der Stadt Oelde gemäß § 10(1) BauGB am 07.08.2004 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Bezau wurde beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 rückwirkend gemäß § 2(14)(4) BauGB in Kraft zu setzen.	Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 12.08.2003 öffentlich gemäß § 10(3) i.V.m. § 2(14)(4) BauGB neu bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung mit Begründung und Umweltbericht während der Dienststunden zu jedermanns Einsichtnahme in der Verwaltung bereitgehalten wird. Mit erfolgreicher Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rückwirkend zum 12.08.2003 in Kraft getreten.
Oelde, den 01.09.2003 gez. Fredrick Bürgermeister	Oelde, den 01.09.2003 gez. Hochstetter Technischer Beigeordneter	Oelde, den 19.04.2004 gez. Fredrick Bürgermeister	Oelde, den 08.08.2004 gez. Fredrick Bürgermeister	Oelde, den ..... Bürgermeister	Oelde, den ..... Bürgermeister	Oelde, den ..... Bürgermeister	Oelde, den ..... Bürgermeister

<b>Planungsbüro Nagelmann Tischmann Rheids-Wiederbrück</b>	<b>Stadt Oelde</b>
Planungsbüro Nagelmann Tischmann Rheids-Wiederbrück, den .....	Stadt Oelde, den .....
Techn. Beigeordneter	Stadtplaner

<b>Erlebensbeschluss gemäß § 12(2) BauGB</b>	<b>Frühzeitige Bürger- und TOB-Beteiligung gemäß § 3(1), § 4(1) BauGB</b>	<b>Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB</b>	<b>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</b>	<b>Ergänzendes Verfahren gemäß § 2(4b) BauGB</b>	<b>Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) i.V.m. § 2(14)(4) BauGB</b>	<b>Erneuter Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) i.V.m. § 2(14)(4) BauGB</b>	<b>Neue Bekanntmachung gemäß § 10(1) i.V.m. § 2(14)(4) BauGB</b>
Die Erteilung 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 öffentlich bekanntgemacht worden.	Nach öffentlicher 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.	Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Oelde hat am 09.02.2004 den frühzeitigen Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach öffentlicher öffentlicher Bekanntmachung am 23.02.2004 hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 02.03.2004 bis 05.04.2004 öffentlich ausliegen.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan vom Rat der Stadt Oelde gemäß § 10(1) BauGB am 07.08.2004 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	Der Rat der Stadt Oelde hat am 28.03.2007 beschlossen, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 ein ergänzendes Verfahren gemäß § 2(4b) BauGB durchzuführen und die öffentliche Auslegung des Planverfahrens mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3(2) BauGB zu wiederholen.	Nach öffentlicher 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.	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 93 wurde vom Rat der Stadt Oelde gemäß § 10(1) BauGB am 07.08.2004 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Bezau wurde beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 rückwirkend gemäß § 2(14)(4) BauGB in Kraft zu setzen.	Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 12.08.2003 öffentlich gemäß § 10(3) i.V.m. § 2(14)(4) BauGB neu bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung mit Begründung und Umweltbericht während der Dienststunden zu jedermanns Einsichtnahme in der Verwaltung bereitgehalten wird. Mit erfolgreicher Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rückwirkend zum 12.08.2003 in Kraft getreten.
Oelde, den 01.09.2003 gez. Fredrick Bürgermeister	Oelde, den 01.09.2003 gez. Hochstetter Technischer Beigeordneter	Oelde, den 19.04.2004 gez. Fredrick Bürgermeister	Oelde, den 08.08.2004 gez. Fredrick Bürgermeister	Oelde, den ..... Bürgermeister	Oelde, den ..... Bürgermeister	Oelde, den ..... Bürgermeister	Oelde, den ..... Bürgermeister

<b>Planungsbüro Nagelmann Tischmann Rheids-Wiederbrück</b>	<b>Stadt Oelde</b>
Planungsbüro Nagelmann Tischmann Rheids-Wiederbrück, den .....	Stadt Oelde, den .....
Techn. Beigeordneter	Stadtplaner

## 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 21.12.2008 (BGBl. I S. 3316), hier insbesondere Regelungen nach § 12 BauGB „Vorhaben- und Erschließungsplan“  
Grundlage der Planzeichnung und der Festsetzungen, soweit nicht als vorhabenbezogene Sonderregelungen nach § 12(3) BauGB gekennzeichnet:  
• § 9 BauGB;  
• Bauzonenverordnung (BauZVO) 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);  
• Planzonenverordnung (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 BauZVO

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet SO für großflächigen Einzelhandel gem. § 11(3) BauZVO, hier: Fachmarktzentrum mit maximal 7.560 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche, aufgeteilt auf Verbrauchermarkt, Getränke-Fachmarkt, Lebensmittel-Discounter und Elektro-Fachmarkt; zulässige Verkaufsfläche V<sub>k</sub> in m<sup>2</sup> für jeweilige Einzelhandelseinrichtung; siehe Festsetzung D.1

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

Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 19 BauZVO), hier: 0,8  
G<sub>max</sub> ... m ü. NN  
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauZVO), hier: maximal zulässige Gebäudehöhe (= oberster Dachabschluss) in Meter über NN gemäß Plankarte

#### 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauZVO = durch Baugrenzen oder durch Baulinien umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinien  
Straßenverkehrsflächen

#### 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)25 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, Stellplätze etc. freizuhaltender Pflanzstreifen

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

Stellplatzanlagen, Garagenerschosse etc. (§ 9(1) Nr. 4 BauGB):  
a) Umgrenzung von Flächen für ebenerdige Stellplätze  
b) Umgrenzung von Flächen für eine Parkebene im Untergeschoss des Verbrauchermarktes

#### 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 Altlastenkaster des Kreises Warendorf, siehe auch Punkt F, Hinweise)

### C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

vorhandene Bebauung mit Hausnummer  
vorhandene Flurstücksgrößen mit Grenzstein, Flurstücksnummer  
Höhepunkte in Meter ü. NN (Verm.Büro Frölinghaus, Ahlen)  
Grundriss des Fachmarktzentriums sowie Gliederung der Stellplatzanlagen gemäß Bestand und gemäß Lageplan des Architekturbüros Steinmann + Pape, in der Detailplanung und Abweichungen möglich.  
geplante Höhenlage der Betriebsfläche/ Anlieferungszone gemäß Lageplan des Architekturbüros Steinmann + Pape, in der Detailplanung und 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 BauZVO

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauZVO)

Sondergebiet SO für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11(3) BauZVO:  
(1) Das Fachmarktzentrum „Auepark“ dient der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11(3) BauZVO sowie von begleitenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben.  
(2) Zulässig sind folgende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit der jeweils angegebenen zulässigen Verkaufsfläche V<sub>k</sub> und Sortimentsstruktur:  
a) Verbrauchermarkt, maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche: 4.500 m<sup>2</sup> V<sub>k</sub>. Die maximale Verkaufsfläche von 4.500 m<sup>2</sup> V<sub>k</sub> wird in Food- und Non-Food-Sortimente unterteilt, deren maximal zulässige V<sub>k</sub> wie folgt begrenzt wird:  
- 11 Food-Sortimente sind auf maximal 2.750 m<sup>2</sup> V<sub>k</sub> zulässig (Kernsortimente Lebensmittel, Getränke (ohne Getränke-Fachmarkt gemäß b)), Drogerie inkl. Putz-/Reinigungsmittel, Kosmetik, Tierhaltung).  
- 21 Non-Food-Sortimente sind auf maximal 2.000 m<sup>2</sup> V<sub>k</sub> zulässig. Das Sortiment umfasst folgende übergeordnete Warengruppen, deren jeweilige Verkaufsfläche jedoch auf maximal 400 m<sup>2</sup> V<sub>k</sub> begrenzt ist:  
1. Bekleidung/Textil inkl. Kurzwaren  
2. Schuhe, Lederwaren  
3. Medien / Elektro / Technik (Haushaltselektronik, Unterhaltungselektronik, Computer, Medien, Foto/Druck, Video)  
4. Sport-/Freizeitartikel (ohne Bekleidung)  
5. Spielwaren  
6. Haushaltswaren einsch. 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 m<sup>2</sup> V<sub>k</sub> von der Non-Food-V<sub>k</sub> von 2.000 m<sup>2</sup> zulässig.  
Selbstständige Ladeneinheiten und Koncessionäre sind innerhalb des Verbrauchermarktes unzulässig.  
(Hinweis: Gliederung auf Basis des ges. Gutachters zur Projektplanung Auepark - vgl. Kapitel 1.2 - und nach landesplanerischer Abstimmung).

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauZVO), hier: maximal zulässige Gebäudehöhe (= oberster Dachabschluss) in Meter über NN gemäß Plankarte

#### 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauZVO = durch Baugrenzen oder durch Baulinien umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinien  
Straßenverkehrsflächen

#### 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)25 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, Stellplätze etc. freizuhaltender Pflanzstreifen

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

Stellplatzanlagen, Garagenerschosse etc. (§ 9(1) Nr. 4 BauGB):  
a) Umgrenzung von Flächen für ebenerdige Stellplätze  
b) Umgrenzung von Flächen für eine Parkebene im Untergeschoss des Verbrauchermarktes

#### 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 Altlastenkaster des Kreises Warendorf, siehe auch Punkt F, Hinweise)

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

#### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachgestaltung: Als Dachform sind Flachdächer und flachgeneigte Putz- 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 grünen Farben oder als bewegliche oder laufende Lichtwerbungen oder Wechsellichtanlagen (gemäß § 11 in Anlehnung an das RAL-Farbregister Farben wie leuchtgelb, leuchtrot etc., RAL-Nummern 1026, 2005, 2007, 3027, 3024, 3026, 2010, 9003 u.a. Farben).

#### F. Hinweise zur Beachtung

##### 1. Bodenkennlinie

Werden bei Erdarbeiten kultur- oder edergeschichtliche Bodeneindeckung (Tonerschichten, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodenkennlinie anzuzeigen und die Entdeckungsstelle der Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

##### 2. Altlasten

Auf Flurstück 59 liegt aufgrund der bisherigen gewerblichen Nutzung durch einen Kfz-Händler eine Bodenbelastung im Bereich der früheren Tankanlagen vor (Nr. 4114/12/07 im Altlastenkaster des Kreises Warendorf). 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 Bodenverunreinigungen erfolgt unter gutachterlicher 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 Gutachterberichts und in Abstimmung mit dem Kreis als untere Bundesbehörde festgelegt. Im Zusammenhang mit den verbleibenden Verunreinigungen werden Grundwasseruntersuchungen erforderlich. Diese können unabhängig vom Planverfahren erfolgen.  
Im Plangebiet sind ansonsten keine Altanlagen bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Altlasten - Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc. - im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere Altlastenwirtschaftsbehörde des Kreises Warend