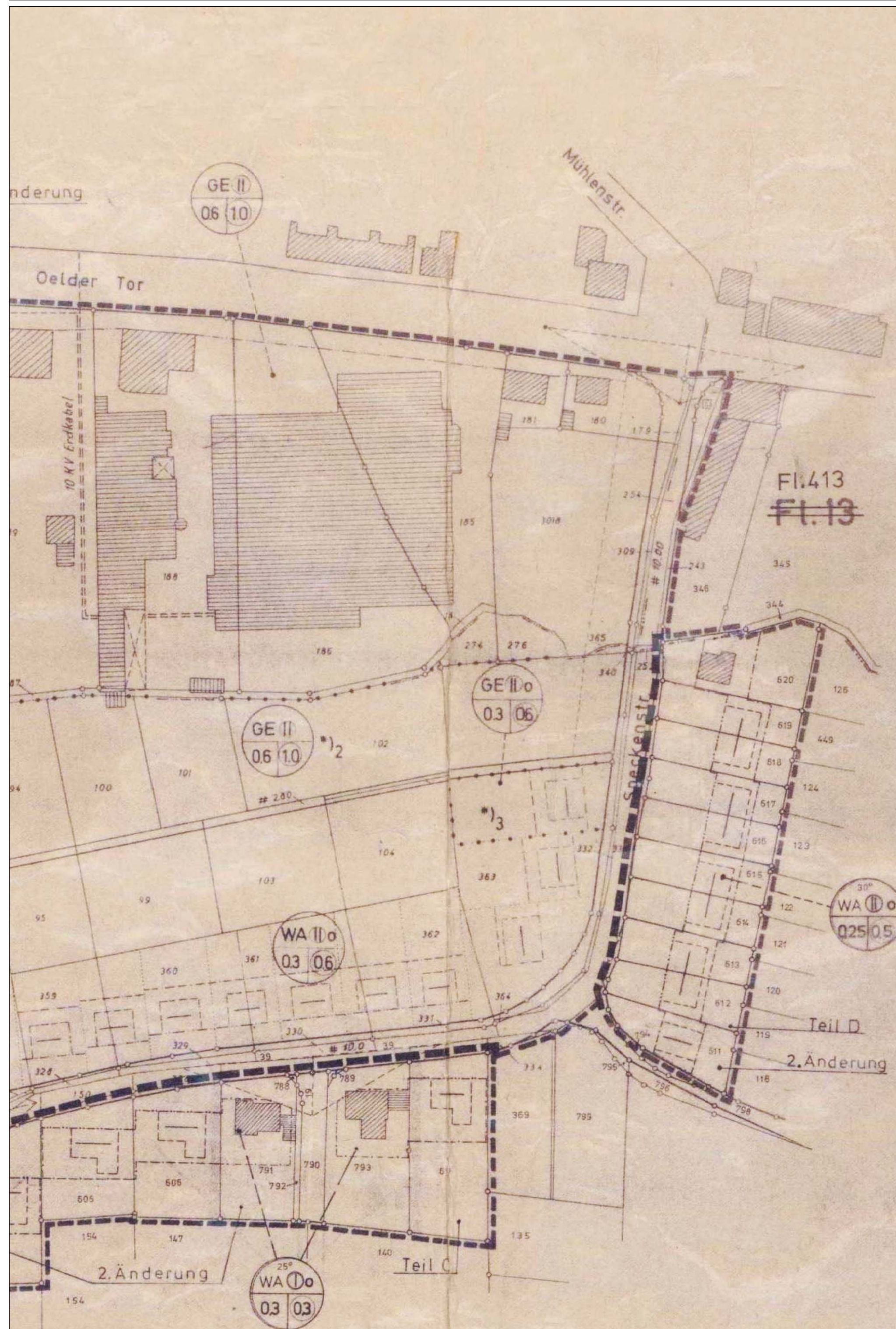
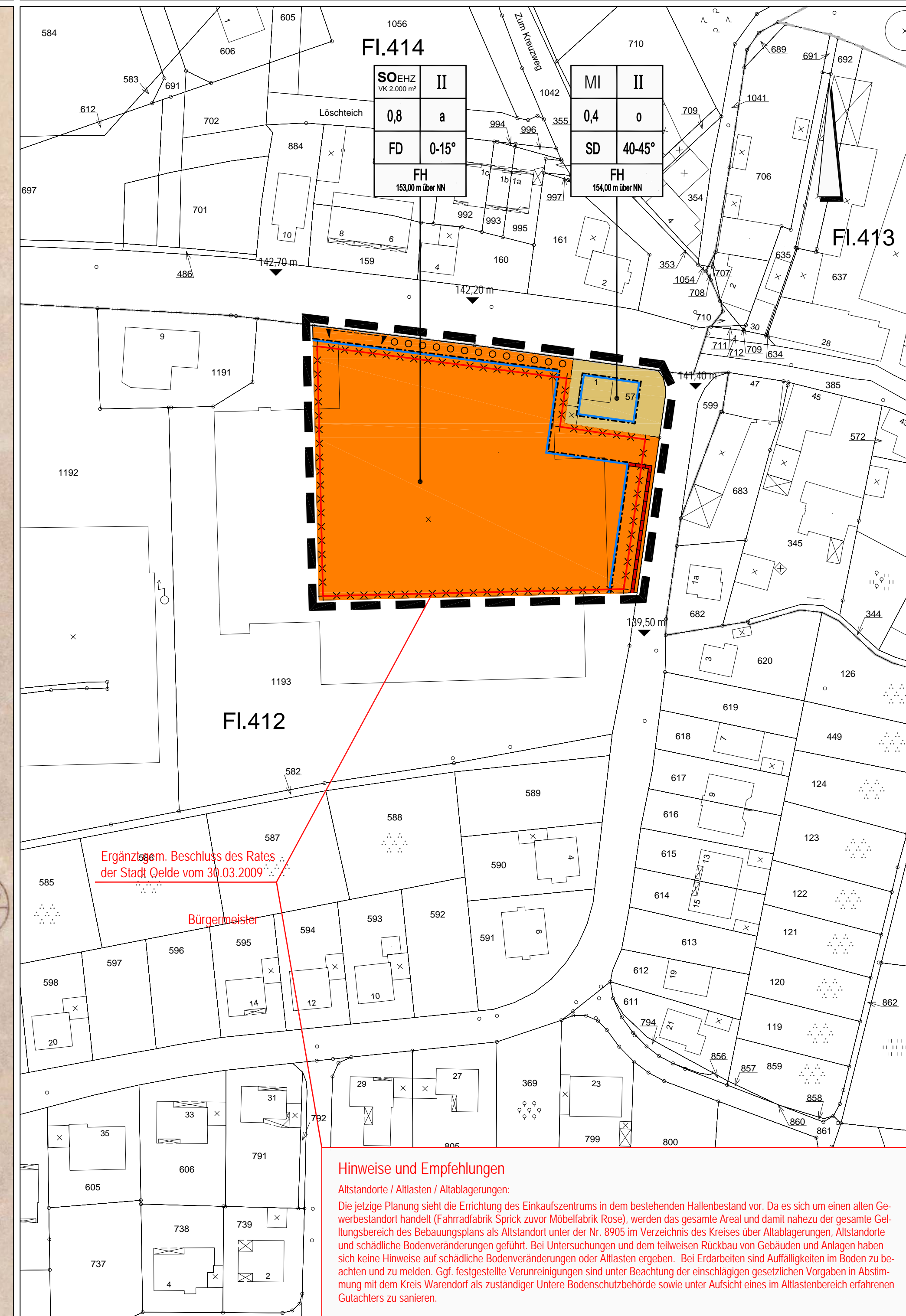


# Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 6 "Stromberg - Up'n Dauden"



# Darstellung der 3. Änderung



**Hinweise und Empfehlungen**  
 Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen:  
 Die jetzige Planung sieht die Errichtung des Einkaufszentrums in dem bestehenden Hallenbestand vor. Da es sich um einen alten Gewerbestand handelt (Fahradfabrik Sprick zuvor Möbelfabrik Rose), werden das gesamte Areal und damit nahezu der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans als Altstandort unter der Nr. 8905 im Verzeichnis des Kreises über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen geführt. Bei Untersuchungen und dem teilweisen Rückbau von Gebäuden und Anlagen haben sich keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben. Bei Erdarbeiten sind Auffälligkeiten im Boden zu beachten und zu melden. Ggf. festgestellte Verunreinigungen sind unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf als zuständige Untere Bodenschutzbehörde sowie unter Aufsicht eines im Altlastenbereich erfahrenen Gutachters zu sanieren.

Diese 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6 "Stromberg - Up'n Dauden" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 01.12.2008 aufgestellt worden.	Für den Entwurf: Stadt Oelde Planung und Stadtentwicklung	Der Rat der Stadt Oelde hat am 01.12.2008 gem § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "Stromberg - Up'n Dauden" einschließlich der Begründung beschlossen.
Oelde, den . . . 2008	Oelde, den . . . 2009	Oelde, den . . . 2008
Bürgermeister	Schriftführer	Bürgermeister
	Techn. Beigeordneter	Schriftführer

Diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Stromberg - Up'n Dauden" liegt einschließlich der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom . . . 2009 bis . . . 2009 einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich auslegen.	Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 10 BauGB diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Stromberg - Up'n Dauden" am . . . 2009 als Satzung beschlossen.	Diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Stromberg - Up'n Dauden" liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem . . . 2009 öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom . . . 2009 tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.
Oelde, den . . . 2009	Oelde, den . . . 2009	Oelde, den . . . 2009
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister
	Schriftführer	

## LEGENDE

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
  - Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB
    - MI Mischgebiet § 6 BauNVO
    - SOEHZ Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit maximal 2.000 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO
  - Maß der baulichen Nutzung und Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB
    - FH Firsthöhe, maximal (siehe textliche Festsetzungen) § 18 BauNVO
    - 0,4 Grundflächenzahl § 19 BauNVO
    - 0,3 Geschößflächenzahl § 20 BauNVO
    - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 BauNVO
    - o offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
    - a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen) § 22 Abs. 4 BauNVO
  - Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
    - überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 1 BauNVO
    - Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
  - Ein- und Ausfahrten, Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
    - Ein- und Ausfahrt
  - Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
    - Lärmschutzwand, Höhe max. 4,00 m (siehe textliche Festsetzungen)
  - Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
    - Pflanzstreifen (siehe textliche Festsetzungen)
  - Sonstige Planzeichen
    - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
    - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
  - Nutzungsschablone (Die Zahlenwerte sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen im Plan)
 

Art der baulichen Nutzung	MI	II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,4	0	Bauweise
Dachform	SD	40-45°	Dachneigung
Höhe baulicher Anlagen: Firsthöhe als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzungen)	FH		100,00 m über NN
  - Bestandsangaben
    - Fulgrenze
    - Kalastergrenzen
    - Flurstücksnummern
    - vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
    - vorhandenes Nebengebäude
    - vorhandene Höhe über NN

**Textliche Festsetzungen**

**Gem. § 88 Abs. 1 und 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB**  
 DACHNEIGUNG / DACHFORM:  
 Die Dachneigung und die Dachform richten sich nach der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan. Hierbei bedeutet FD = Flachdach und SD = Satteldach. Für untergeordnete Dachflächen sind andere Dachneigungen ausnahmsweise zulässig. Extensive Dachterrassen und Solaranlagen sind zulässig.

**HOHE BAULICHER ANLAGEN:**  
 Die maximale Gebäudehöhe darf die für das Baufeld festgesetzte Höhe baulicher Anlagen jeweils bezogen auf Meter (m) über NN nicht überschreiten. Für untergeordnete technische Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Fahrstuhlgerüste, Wertebänke etc. können Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhen bis zu einer Gesamthöhe von 159,00 m üNN ausnahmsweise zugelassen werden.

**WERBEANLAGEN, GESTALTUNG VON WERBEANLAGEN:**  
 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig und im Plangebiet genehmigungspflichtig. Sie unterliegen folgenden gestalterischen Einschränkungen:  
 a) Unzulässig sind Werbeanlagen in grellen Farben oder als bewegliche oder laufende Lichtwerbungen oder Wechsellichtanlagen (grün) - in Anlehnung an das RAL-Farbregister Farben wie leuchtgelb, leuchtrot etc., RAL-Nummern 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 2010, 9003 u.ä. Farben).  
 b) Werbeanlagen und Pylone als selbstständige bauliche Anlagen dürfen eine Gesamthöhe von 11 m und jeweils 9 m<sup>2</sup> Werbefläche nicht überschreiten.

**Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO**  
**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 1. Zulässig im Sondergebiet (SO), Einkaufszentrum Oelder Tor ist großflächiger Einzelhandel gem. § 11 (3) BauNVO sowie Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit der jeweils angegebenen zulässigen Verkaufsfläche (VKF) und Sortimentsstruktur. Zusammengefasst dürfen in dem Einkaufszentrum nicht mehr als 2.000 m<sup>2</sup> zentren- und nahversorgungsrelevante Verkaufsfläche gem. der Oelder Sortimentsliste entstehen (s. Punkt Oelder Sortimentsliste; zudem Einzelhandelskonzept der Stadt Oelde vom 26. Januar 2009). Eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 2.400 m<sup>2</sup> VKF kann mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten erfolgen. In dem Einkaufszentrum können folgende Nutzungen angesiedelt werden:  
 a) Lebensmittel-Discounter mit max. 800 m<sup>2</sup> VKF oder ein Vollsortimenter mit 1.200 m<sup>2</sup> VKF. Das zulässige Sortiment umfasst als Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) (WZ 52.11.1) sowie branchenübliche Randsortimente. Von der Gesamtverkaufsfläche sind nur maximal 50 m<sup>2</sup> VKF als Aktionsfläche zulässig (= Fläche für zentrenrelevante Sortimente gemäß der Oelder Sortimentsliste, die nicht ständig angeboten werden).  
 b) Drogeriefachmarkt mit max. 400 m<sup>2</sup> VKF. Das zulässige Sortiment umfasst als Kernsortiment Drogerie, Parfümerie und Kosmetikartikel (WZ 52.33) sowie branchenübliche Randsortimente.  
 c) Bekleidungsfachmarkt mit max. 400 m<sup>2</sup> VKF. Das zulässige Sortiment umfasst als Kernsortiment Bekleidung (WZ 52.42) sowie branchenübliche Randsortimente.  
 d) Getränkemarkt mit max. 400 m<sup>2</sup> VKF. Das zulässige Sortiment umfasst als Kernsortiment Getränke sowie branchenübliche Randsortimente.  
 e) Elektrofachmarkt mit max. 400 m<sup>2</sup> VKF. Das zulässige Sortiment umfasst als Kernsortiment Elektroartikel, Leuchten und Haushaltsgeräte (WZ 52.45.1, 52.44.2) sowie branchenübliche Randsortimente.  
 f) Zoofachmarkt mit max. 400 m<sup>2</sup> VKF. Das zulässige Sortiment umfasst als Kernsortiment zoologischen Bedarf und lebende Tiere (WZ 52.49.2) sowie branchenübliche Randsortimente.  
 g) Fachmarkt für neue Medien mit max. 400 m<sup>2</sup> VKF. Das zulässige Sortiment umfasst als Kernsortiment Neue Medien und Unterhaltungselektronik (WZ 52.45.2, 52.49.5) sowie branchenübliche Randsortimente.  
 In den Fachmärkten sind auf höchstens 10% der Verkaufsfläche Randsortimente zulässig. Dies sind solche Sortimente, die nicht als Kernsortiment aufgeführt sind.  
 h) Sonstige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe mit einer maximal zulässigen Verkaufs- bzw. Betriebsfläche von 30 m<sup>2</sup>. Zulässig sind ergänzende, branchenübliche Angebote und Dienstleistungen wie Bäckerei, Imbiss/Bistro, Schuh- und Schlusselfeinst. Unzulässig ist der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Oelder Sortimentsliste.  
 i) Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Hauptsortimenten sind gemäß der Entwicklungslinien aus dem Oelder Zentrenkonzept in einer Größe von max. 800 m<sup>2</sup> VKF.  
 2. Ausnahmsweise können Büro- und Verwaltungsnutzungen und Nutzungen für freie Berufe zugelassen werden.  
 3. Für die übrigen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 festgesetzten Gewerbetriebe ist zur Erhaltung der Funktion und Eigenart des Gewerbebetriebes sowie des Zentralen Versorgungsbereiches Stromberg der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimen gemäß Sortimentsliste der Stadt Oelde ausgeschlossen.

Verkaufsfläche ist hierbei die Fläche gemäß Entscheidung des BVerwG vom 27.04.1990 (Az. 4 C 36/87) und vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10/04, 4 C 14/04, 4 C 3/05, 4 C 8/05) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO).

**Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**  
**BAUWEISE**  
 Grundsätzlich gilt die offene Bauweise. Für die Flächen, für die die a - abweichende Bauweise festgesetzt ist, gilt, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden können. Hierbei muss aber der erforderliche Grenzabstand gem. BauO NRW eingehalten werden. Ausnahmsweise kann auf Abstandflächen vor Außenwänden, die an Nachbargrenzen errichtet werden, verzichtet werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass vom Nachbargrundstück in gleicher Art und Weise angebaut wird.

**Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**  
**LÄRMSCHUTZWAND:**  
 Im Bereich der Anlieferung, die an die Speckenstraße grenzt und der durch den An- und Ablieferungsbereich auf der Ostseite des Gebäudes geprägt wird, sind zur Einhaltung der Richtwerte Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Das Gutachten schlägt eine Lärmschutzwand von 2,60 m als geeignete Maßnahme vor, die zur besseren Einbindung in die Umgebung zur Speckenstraße auf einen Streifen von mind. 1 m einzugrün ist. Ein Abschluss der Lärmschutzwand zum nördlichsten Gebäudeteil der Anlieferung ist zu schaffen, um eine Verärgerung des angrenzenden Wohngebietes zu verhindern.

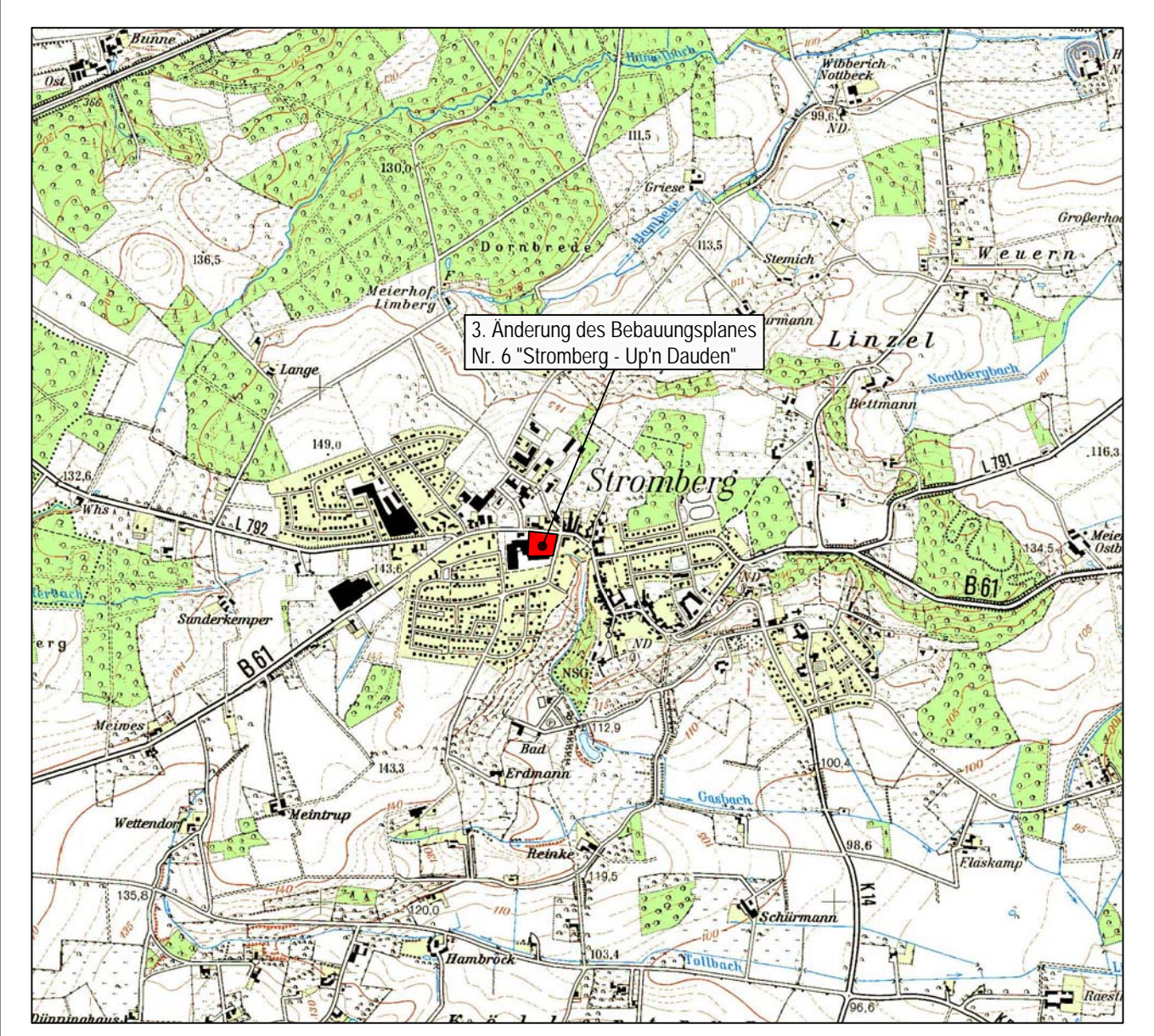
**Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**  
**PFLANZSTREIFEN:**  
 Der Pflanzstreifen ist mindestens 2,00 m breit anzulegen und mit standortheimischen Gehölzen und Laubbäumen zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind entsprechend zu ersetzen.

**SORTIMENTSLISTE DER STADT OELDE**  
 Zentrenrelevante Sortimente:  
 1. Augenoptik  
 22. Uhren/ Schmuck  
 23. Unterhaltungselektronik  
 24. Waffeln/ Jagdbedarf/ Angeln  
 25. Wohnen/ Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände  
 Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente:  
 1. Blumen  
 2. Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie  
 3. Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)  
 4. Gartentechnik (ohne Gartenmöbel)  
 5. Kfz-Zubehör  
 6. Möbel  
 7. Pflanzen/ Samen  
 8. Zoologischer Bedarf und lebende Tiere  
 Nicht zentrenrelevante Sortimente:  
 1. Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne  
 2. Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte)  
 3. Fahrräder  
 4. Gartentechnik (ohne Gartenmöbel)  
 5. Kfz-Zubehör  
 6. Möbel  
 7. Pflanzen/ Samen  
 8. Zoologischer Bedarf und lebende Tiere

- Hinweise und Empfehlungen**
- Behandlung von Regenwasser:  
 Eine ggf. erforderliche Regenkläranlage ist als dezentrale Lösung grundstücksbezogen entsprechend den geltenden Vorschriften durch den Verursacher (Grundstückseigentümer) zu errichten und vorzuhalten. Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Oelde wird verwiesen. Der Regenwasserabfluss von Hof- und Dachflächen ist möglichst zu verhindern, zu mindern oder merklich zu verlangsamen.
  - Auf die Vorgartensatzung der Stadt Oelde wird hingewiesen.
  - Im Falle von möglichen kulturhistorischen Bodenfindungen sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NW zu beachten.
  - Altstandorte / Altlasten / Altablagerungen: **Aktualisierung gem. Ratsbeschluss vom 30.03.2009 - s. Planzeichnung**  
 Die jetzige Planung sieht die Errichtung des Einkaufszentrums in dem bestehenden Hallenbestand vor. Da es sich um einen alten Gewerbestand handelt (Fahradfabrik Sprick zuvor Möbelfabrik Rose), gibt es auf der gesamten Fläche Hinweise auf Altlasten und Altablagerungen. Das gesamte Areal und damit nahezu der gesamte Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt innerhalb einer Altlastenverzeichnissfläche, die unter der Nr. 8905 im Verzeichnis des Kreises Warendorf geführt wird. Aufgrund dessen sind Auffälligkeiten im Bodenkörper bei Erdarbeiten zu beachten und zu melden. Ggf. festgestellte Verunreinigungen des Betriebsgeländes, die bei der Vorbereitung und Umsetzung der neuen Nutzungen festgestellt wurden und gegebenenfalls werden, sind unter Beachtung der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben und unter Aufsicht eines im Altlastenbereich erfahrenen Gutachters sowie in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf als Untere Bodenschutzbehörde vollständig durch einen Bodenaustausch zu sanieren.
  - Anpflanzungen auf Stellplatzanlagen:  
 Es wird empfohlen, offene, ebenerdige Stellplatzanlagen je angefangene 6 Stellplätze mit mindestens 1 standortheimischen Laubbaum (L./II. Ordnung) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu durchgrünen. Die Anpflanzungen sollen neben und/oder zwischen den einzelnen Stellplätzen erfolgen und sind fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
  - Kampfmittel:  
 Der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "Stromberg Up'n Dauden" wurde im vergangenen Jahrhundert gewerblich genutzt. Der Stadt Oelde liegen keine Erkenntnisse darüber vor, ob Kampfmittel in diesem Bereich zu erwarten sind. Sollten während der Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist der zuständige Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg oder die nächstgelegene Polizeistelle unverzüglich zu verständigen.
  - Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 "Stromberg - Up'n Dauden" überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 6 "Stromberg - Up'n Dauden" der Stadt Oelde. Mit Inkrafttreten dieser 3. Änderung treten die für den Änderungsbereich bisher geltenden Festsetzungen daher insgesamt außer Kraft.

**Ermächtigungsgrundlagen**

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Art. 2 Kommunalwahl-ZusammenlegungsG vom 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514). Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des ErbStRG vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018 f.). Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466). § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01. März 2000 (GV. NW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB. Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).



**ÜBERSICHTSPLAN**  
 © Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn, S. 1091/2001

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 6 "Stromberg - Up'n Dauden" 3. Änderung**

**Ausschnitt: Oelde - Stromberg**  
**Planungsstand: Entwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

**Maßstab: 1 : 1000**

Fach- und Servicedienst Planung und Stadtentwicklung

Stand 01/09 - Gez. ra | Dateiname: STROMBERG-8P006-3-aend-version02.dwg