



SO
- großflächiger und
kleinflächiger Einzelhandel -
(Untergliederung siehe Einschrieb)
0,8 a

SO 1 - Nahversorgung -
VKmax. 1.500 qm
GH≤ 101,0 m ü. NHN

GH≤ 100,5 m ü. NHN

GH≤ 109,5 m ü. NHN

SO 3 - Landhandel -
VKmax. 800 qm
GH≤ 100,5 m ü. NHN

GE
0,8 a

SO 2 - Nahversorgung -
VKmax. 1.200 qm
GH≤ 100,5 m ü. NHN

Sortimentsliste für die Stadt Oelde ("Oelder Liste")	Kurzbezeichnung Sortiment	NR. nach WZ 2003*	Vollständige Sortimentsbezeichnung nach WZ 2003*
Zentrenrelevante Sortimente	Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung	
Bettwaren	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Bettwaren)	
Bücher	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Bücher)	
Computer (PC-Hardware und Software)	52.49.5	Einzelhandel mit Computern, Computerperipheren, peripheren Einheiten und Software	
Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte)	aus 52.45.1	E-Großgeräte: Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Stickmaschinen)	
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptik)	
Glas/ Porzellan/ Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren	
Haus-/ Bett-/ Tischware	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)	
Hausrat	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas- und Öfen)	
Kinderwagen	aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus NUR: Kinderwagen)	
Kurzwaren/ Schneiderei- bedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	
Leuchten/ Lampen	52.44.2	Einzelhandel mit Beleuchtungsmitteln	
Medizinische und orthopädische Geräte (einschl. Hörgeräte)	52.32.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten	
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien	
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	52.47.1 und aus 52.49.9	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln Sonstiger Fachhandel (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro Zwecke)	
Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren	
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren	
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)	
Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen	
Uhren/ Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck	
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör	
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 52.49.9	Sonstiger Fachhandel a.n.g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)	
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderarmen/ Kunstgegenstände	aus 52.48.2 und aus 52.48.2 und aus 52.44.6	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)	
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente	Blumen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	52.33 und aus 52.49.9	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln Sonstiger Fachhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)	
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	52.11.1 und 52.2	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt Fachhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren	
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31.0	Apotheken	
Zeitung/ Zeitschriften	aus 52.47.2 und 52.47.3	Fachzeitschriften Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen	
Nicht zentrenrelevante Sortimente	Baumarkt/Sortiment im engeren Sinne	aus 52.48 und aus 52.44.3 und aus 52.48.1 und aus 52.45.1	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Garten- und Campingartikel, Kitz- und Fahrradzubehör) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Kohle-, Gas- und Öfen) Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen Einzelhandel mit elektrischen Erzeugnissen (daraus NUR: Einzelhandel mit anderweitig nicht genannten elektronischen Erzeugnissen)
Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte)	aus 52.45.1	E-Großgeräte: Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten)	
Fahrräder	52.49.7	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen, und -zubehör	
Gartenartikel (ohne Gartengeräte)	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Bedarfartikel und Grillgeräte für den Garten) Einzelhandel mit Eisen- Metall- und Kunststoffwaren (daraus NUR: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)	
Möbel	52.44.1 und aus 52.49.9 und aus 52.44.3 und aus 52.44.6	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Sonstiger Fachhandel (daraus NUR: Einzelhandel mit Büromöbeln) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Möbel für Garten und Camping) Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus NUR: Einzelhandel mit Korbmöbeln)	
Pflanzen/ Samen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus NUR: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut)	
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren	

Ermächtigungsrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 1994 (GV. NW. S. 666/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2013 (GV. NRW S. 878).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01. März 2000 (GV. NW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW S. 142).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Dieser Bebauungsplan Nr. 121 "Ehemaliges Molkereigelände" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom xx.xx.xxxx aufgestellt worden.

Für den Entwurf:
Stadt Oelde
Planung und Stadtentwicklung

Oelde, den

Bürgermeister Schriftführer Techn. Beigeordneter

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am xx.xx.xxxx als Bürgerversammlung stattgefunden. Ergänzend hierzu lagen die Planunterlagen von xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx beim Fachdienst Planung und Stadtentwicklung öffentlich aus.

Oelde, den

Techn. Beigeordneter

Bürgermeister Schriftführer

Der Bebauungsplan Nr. 121 "Ehemaliges Molkereigelände" ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx einschließlich zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Oelde, den

Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan Nr. 121 "Ehemaliges Molkereigelände" liegt einschließlich der Begründung gem. § 10 BauGB ab dem xx.xx.xxxx öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom xx.xx.xxxx tritt dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft.

Oelde, den

Bürgermeister



Oelde

Stadt Oelde
Der Bürgermeister
Fachdienst Planung
und Stadtentwicklung

**Bebauungsplan Nr. 121
"Ehemaliges Molkereigelände"**

Ausschnitt:
Planungsstand:
Stand:
Maßstab:

Oelde - Mitte
Vorentwurf
1:500

Stand: 02/14
Dateiname:

LEGENDE

I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (die Zahlenwerte sind Beispiele, es gelten die Festsetzungen im Plan)

3. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB

4. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

6. Sonstige Planzeichen

II. SONSTIGE ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

1. Zeichnerische Darstellungen (ohne Festsetzungscharakter)

2. Darstellungen des Bestandes (ohne Festsetzungscharakter)

3. Darstellungen der Planung (ohne Festsetzungscharakter)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 8 und 11 BauNVO)

1.1 Sondergebiete (SO) - großflächiger und kleinflächiger Einzelhandel - Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung - großflächiger und kleinflächiger Einzelhandel - dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie hiermit im Zusammenhang stehender Nebenflächen und Nebennutzungen.

1.1.1 Teilgebiet SO 1 - Nahversorgung - In dem Teilgebiet SO 1 - Nahversorgung - sind gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig:
• maximal ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche in Form eines Vollsortimenten mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sowie mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Sortimentsliste für die Stadt Oelde ("Oelder Liste") mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 qm;
• maximal ein kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß "Oelder Liste" mit einer Verkaufsfläche von max. 100 qm.

1.1.2 Teilgebiet SO 2 - Nahversorgung - In dem Teilgebiet SO 2 - Nahversorgung - ist gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig:
• maximal ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche in Form eines Discounters mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sowie mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß "Oelder Liste" mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 qm.

1.1.3 Teilgebiet SO 3 - Landhandel - In dem Teilgebiet SO 3 - Landhandel - ist gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig:
• maximal ein Einzelhandelsbetrieb mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sowie mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß "Oelder Liste" mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm.

1.1.4 Zulässige Randsortimente In den Sondergebieten SO 1 - Nahversorgung -, SO 2 - Nahversorgung - und SO 3 - Landhandel - darf der Anteil der zentrenrelevanten Sortimente gemäß "Oelder Liste" 20 % der Verkaufsfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten.

1.2 In dem Gewerbegebiet GE sind gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO zulässig:
• Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
• Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
• Tankstellen und
• Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2.1 In den Gewerbegebiet GE sind gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO nicht zulässig:
• Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sowie mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Sortimentsliste für die Stadt Oelde ("Oelder Liste"),
• Einzelhandelsbetriebe, als Sexshops sowie
• sonstige Gewerbebetriebe, sofern es sich um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe handelt.

1.2.2 Die gemäß § 9 Abs. 3 Ziffern 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen:
• Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie
• Vergnügungstätten
sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in dem Gewerbegebiet GE nicht zulässig.

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)
gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO

1.2.3 Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in dem Gewerbegebiet GE ist der Anteil der branchenüblichen zentrenrelevanten Nebensortimente gemäß "Oelder Liste" auf zusammen maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 und 19 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

2.1.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird entsprechend den Höchstmaßen in der Planzeichnung festgesetzt. Relevanter Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die Gebäudeoberkante. Bezugspunkt für die Höhenentwicklung ist die Höhe über Normalhöhen (NHN).

2.1.2 Die Höhe baulicher Anlagen darf für untergeordnete Bauteile, etwa Technikaufbauten, in der Summe bis maximal 2,0 m über Gebäudeoberkante überschritten werden.

2.2 Überschreitung der GRZ für Stellplätze und Zufahrten

2.2.1 Innerhalb des Sondergebietes (SO) - großflächiger und kleinflächiger Einzelhandel - darf die festgesetzte GRZ gemäß § 17, Abs. 2 BauNVO abweichend bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.

2.2.2 Innerhalb des Gewerbegebietes GE darf die festgesetzte GRZ gemäß § 17, Abs. 2 BauNVO abweichend bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden.

3. Stellplätze (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 und 23 BauNVO)

3.1 Innerhalb des Sondergebietes (SO) - großflächiger und kleinflächiger Einzelhandel - sind Stellplätze und Zufahrten nur innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

4.1 Innerhalb des Sondergebietes (SO) - großflächiger und kleinflächiger Einzelhandel - sowie innerhalb des Gewerbegebietes GE gilt eine abweichende Bauweise. Für diese abweichende Bauweise gilt, dass eine offene Bebauung mit einer Gebäudelänge über 50 m zulässig ist.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Innerhalb der privaten Grünflächen sind insgesamt 27 standorttypische, großkronige und hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm und einem Stammabstand von mindestens 8,0 m anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

IV. HINWEISE

1. Boden
Der bei Erdarbeiten anfallende aufgefüllte Boden ist im Hinblick auf seine Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen (Kennzeichnung der Flächen: Siehe "Vortachten Orientierende Gefährdungsabschätzung" vom 22. September 2013):

Mischproben MP 1 und MP 3 Z 1 bei Einbau in Gebieten mit hydrologischen günstigen Deckschichten
RKS 13 (0,0 - 0,6 m u. GOK) Zuordnungswert Z 2
Mischprobe MP 2 Zuordnungswert Z 1
Mischprobe MP 4 Zuordnungswert Z 0

Der im Bereich der Bohrung RKS 14 (0,0 - 0,6 m u. GOK) anfallende Boden kann im Fall eines Ausbaus aufgrund der erhöhten Gehalte an PAK, Benzol(a)pyren, Blei und Quecksilber nicht mehr in die Kategorien der LAGA-Richtlinie eingestuft werden und ist daher einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zuzuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass die jeweiligen Kipptellen über den Umfang der vorliegenden chemischen Analytik hinaus zur Verwertung eventuell noch weitere chemische Untersuchungen, ggf. auch an dem natürlichen Boden benötigt. Diese Untersuchungen können an den Rückstellproben durchgeführt werden. Finden im Bereich der Bohrung RKS 14 Erdbewegungen statt, ist ein Aufstößen des oberflächennah anstehenden Bodens durch geeignete technische Maßnahmen zu verhindern. Generell ist bei Baumaßnahmen auf gewerblich genutzten Flächen darauf zu achten, dass Nester mit Verunreinigungen oder auffällige Anreicherungen, die durch eine stichprobenartige Untersuchung nicht zu erfassen sind, erst bei den Erdarbeiten angefragt werden können. Beim Antreffen derartiger Verunreinigungen ist die untere Bodenoberfläche beim Kreis Warendorf unverzüglich zur Klärung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

2. Schallschutz
Das Fachgutachten "Neubau eines Fachmarktzentrum in Oelde, Warendorfer Straße/ Lindenstraße, Baustein B. Lärmtechnische Untersuchung" empfiehlt die folgenden Maßnahmen einzuhalten, um die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete nicht zu überschreiten:
• Maßnahme 1: Beschränkung der Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe auf die Zeit von 6.30 bis 21.30 Uhr
• Maßnahme 2: Reservierung von 6 Stellplätzen für Mitarbeiter im Einfahrtsbereich Lindenstraße
• Maßnahme 3: Verzicht auf Lieferverkehr zur Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr)
• Maßnahme 4: Beschränkung der Getreideanlieferung auf maximal 2 in der Nacht und in nicht mehr als 10 Nächten im Jahr.
Die Umsetzung der Maßnahmen ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.