

Ermächtigungsgrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666/94 NW 20/3), 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. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Bauabstandsverordnung (BauAV) 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).

§ 88 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 2011 (GV. NRW. S. 142).

Planzieltverordnung 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).

Abstände zwischen Industrie-, bzw. Gewerbebetrieben und Wohngebieten im Rahmen der Bauplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass), Richtlinien des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 3. - 8.804/24.1 vom 06. Juni 2007.

Dieser Bebauungsplan Nr. 121 "Ehemaliges Molkereigelände" ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 14.10.2013 aufgestellt worden.

Oelde, den

Bürgermeister

Schifführerin

Für den Entwurf: Stadt Oelde Planung und Stadtentwicklung

Oelde, den

Techn. Beigeordneter

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 08.04.2014 als Bürgerversammlung stattgefunden. Ergänzend hierzu liegen die Planunterlagen von 12.03.2014 bis einschließlich 08.04.2014 beim Fachdienst Planung und Stadtentwicklung öffentlich aus.

Oelde, den

Techn. Beigeordneter

Der Hauptausschuss der Stadt Oelde hat am xx.xx.xxxx gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 121 "Ehemaliges Molkereigelände" einschließlich der Begründung beschlossen.

Oelde, den

Bürgermeister

Schifführerin

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

Oelde, den

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Oelde hat nach Prüfung der Anmerkung gem. § 3 Abs. 2 BauGB diesen Bebauungsplan Nr. 121 "Ehemaliges Molkereigelände" am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

Oelde, den

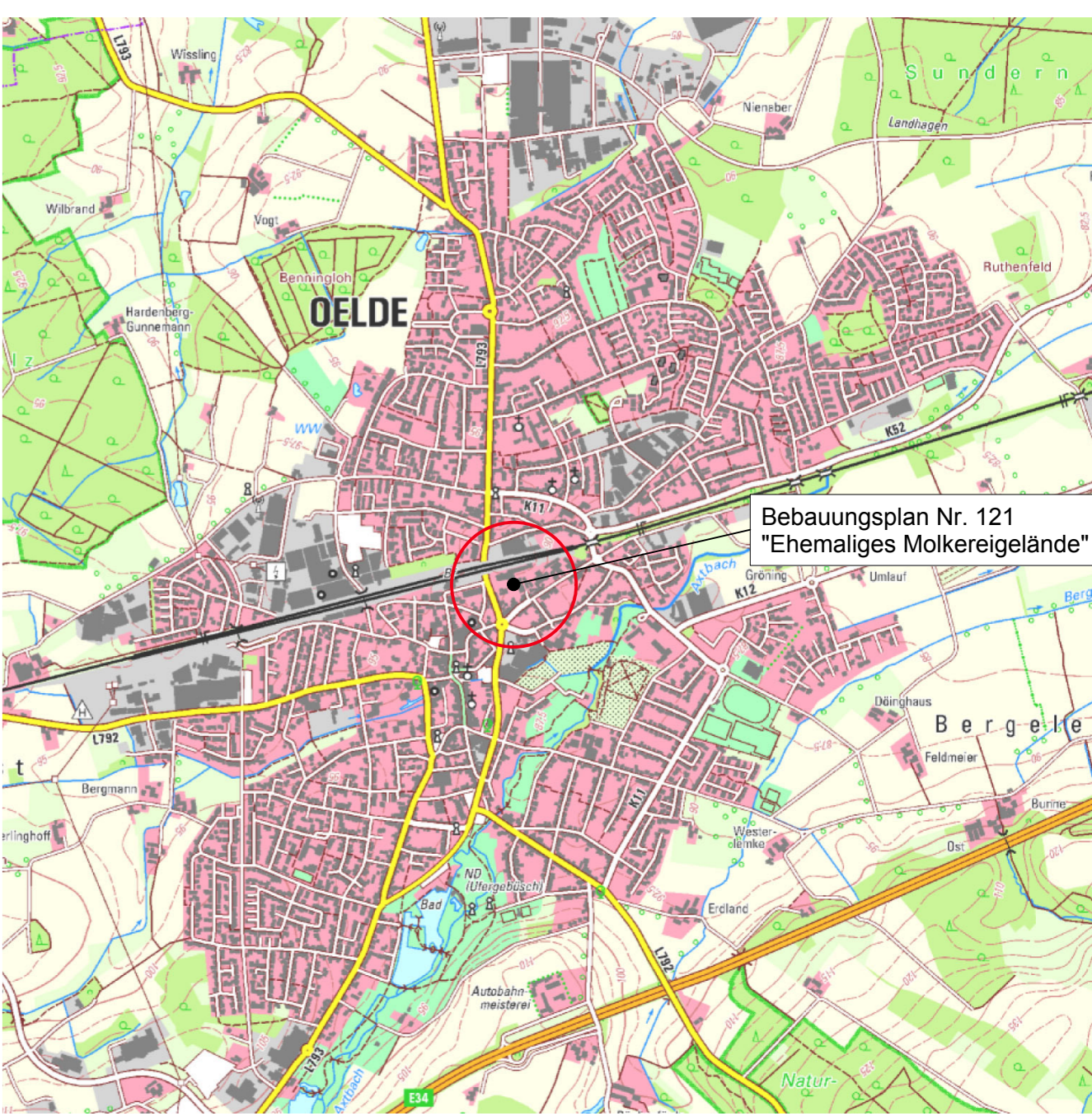
Bürgermeister

Schifführerin

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



Copyright: Geobasisatlas; Land NRW, Bonn und Kreis Warendorf

Bebauungsplan Nr. 121 "Ehemaliges Molkereigelände" Ausschnitt: Oelde - Mitte. Planung und Stadtentwicklung. Stand: Entwurf. Maßstab: 1:500. Datum: 11.04.2014.

Sortimentsliste für Oelde ("Oelder Liste", Stand Januar 2009)

Table with columns: Kurzbezeichnung, NR nach VZ 2003, Vollständige Sortimentsbezeichnung nach VZ 2003, and Abstandsliste. Lists various retail categories like books, clothing, sports, and electronics with their respective distance requirements.

Abstandsliste 2007 (Anlage 1 zum Abstandserrlass, Auszug)

Table with columns: Abstandsliste, Abstand in m, Lfd. Nr., Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BinschV, and Anlagen-/Besatzart (Kurzfassung). Lists specific distance regulations for various types of buildings and activities.



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)
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BauGB)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
7. Fläche mit bedingten Nutzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)
8. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

II. SONSTIGE ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

- 1. Zeichnerische Darstellungen (ohne Festsetzungscharakter)
2. Darstellungen des Bestandes (ohne Festsetzungscharakter)
3. Flurstücksnummer (123)
4. Flurstücksgrenze
5. Bestandsgebäude außerhalb des Geltungsbereichs
6. Bestandsgebäude mit Dachform
7. Böschung
8. Fläche mit noch gewidmeten Bahnanlagen

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) - Nahversorgung und Landhandel - Das Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung - Nahversorgung und Landhandel - dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Nahversorgung und eines Landhandels-/Grünen Marktes sowie hiermit in Zusammenhang stehender Nebenfunktionen und Nebennutzungen.
1.2 Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
1.3 Teilgebiet SO 3 - Landhandel - In dem Teilgebiet SO 3 - Landhandel - ist gemäß § 11 BauNVO zulässig:
1.3.1 Teilgebiet SO 3 - Landhandel - ist gemäß § 11 BauNVO zulässig:
1.3.2 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:

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

1.2.4 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 sind gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO Anlagen und Betriebe der Abstandsclassen I-VII der nachstehenden Abstandsliste 2007 (Abstandserlass) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig.
1.2.5 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 sind gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO Anlagen und Betriebe der Abstandsclassen I-VII der nachstehenden Abstandsliste 2007 (Abstandserlass) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig.
1.2.6 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 1 und GEe 2 sind die gemäß § 8 Abs. 3 Ziffern 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
1.2.7 In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEe 1 und GEe 2 sind gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO nicht zulässig:
1.2.8 Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB insgesamt 27 standorttypische, großkronige und hochstämmige Laubbäume aus der nachstehenden Pflanzliste mit einem Stammumfang von 16-18 cm und einem Stammabstand von 8,0 m anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

IV. HINWEISE

- 1. Boden Das Fachgutachten "Orientierende Gefährdungsabschätzung (Erdbebaubaur Dr. Fritz Krause, Münster, Stand 22. Oktober 2013) hat folgende Ergebnisse ergeben:
Der bei Erdarbeiten anfallende aufgefüllte Boden ist in Hinblick auf seine Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen (Kennzeichnung der Flächen: Siehe "Gutachten Orientierende Gefährdungsabschätzung" vom 22. Oktober 2013).
Mischprobe MP 1 und MP 3 Z 1 bei Einbau in Gebieten mit hydrologisch günstigen Deckschichten RKS 13 (0,0 - 0,6 m u. GOK)
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 Kategorie der LAGA-Richtlinie einstuft werden und ist daher einer ordnungsgemäßen Verwertung/Entsorgung entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zuzuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass die jeweiligen Koppeltabelle über den Umfang der vorliegenden chemischen Analytik hinaus für Verwertung eventuell noch weitere chemische Untersuchungen, ggf. auch an dem natürlichen Boden begeben. Diese Untersuchungen können an den Rückelarbeiten durchgeführt werden. Finden im Bereich der Bohrung RKS 14 Erdbewegungen statt, ist ein Aufbläuben 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 sicherplanerische Untersuchung nicht zu erkennen sind, erst bei den Erdarbeiten angefragt werden können. Beim Anstoßen derartiger Verunreinigungen ist die untere Bodenbehörde beim Kreis Warendorf unverzüglich zur Klärung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.
2. Schallschutz Das Fachgutachten "Neubau eines Fachmarktcenters in Oelde, Warendorfer Straße/ Lindenstraße, Baustein B. Lärmtechnische Untersuchung (mit Ingeneurbürogesellschaft, Münster, Stand 07. April 2014) 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 Entfärbereich Lindenstraße
Maßnahme 3: Verschluss auf Lärmschutz nach Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr)
Maßnahme 4: Bei Inanspruchnahme der spärlichen Ereignissen gemäß Ziffer 7.2 der TA Lärm eine Beschränkung der Getreideanlieferung auf maximal 2 m der Nacht und nicht häufiger als in 10 Nächten
Maßnahme 5: Verschluss der Fenster mehr als an jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden. Die Umsetzung der Maßnahmen ist im Rahmen der Baugesamplanung nachzuweisen.

V. VERMERKE

- Bedingte Nutzungen Für die Fläche mit bedingten Nutzungen ist die Bedingung durch die Bestandskraft des Freistellungsbeschiedes des Eisenbahnbundesamtes eingetretten.
Oelde, den