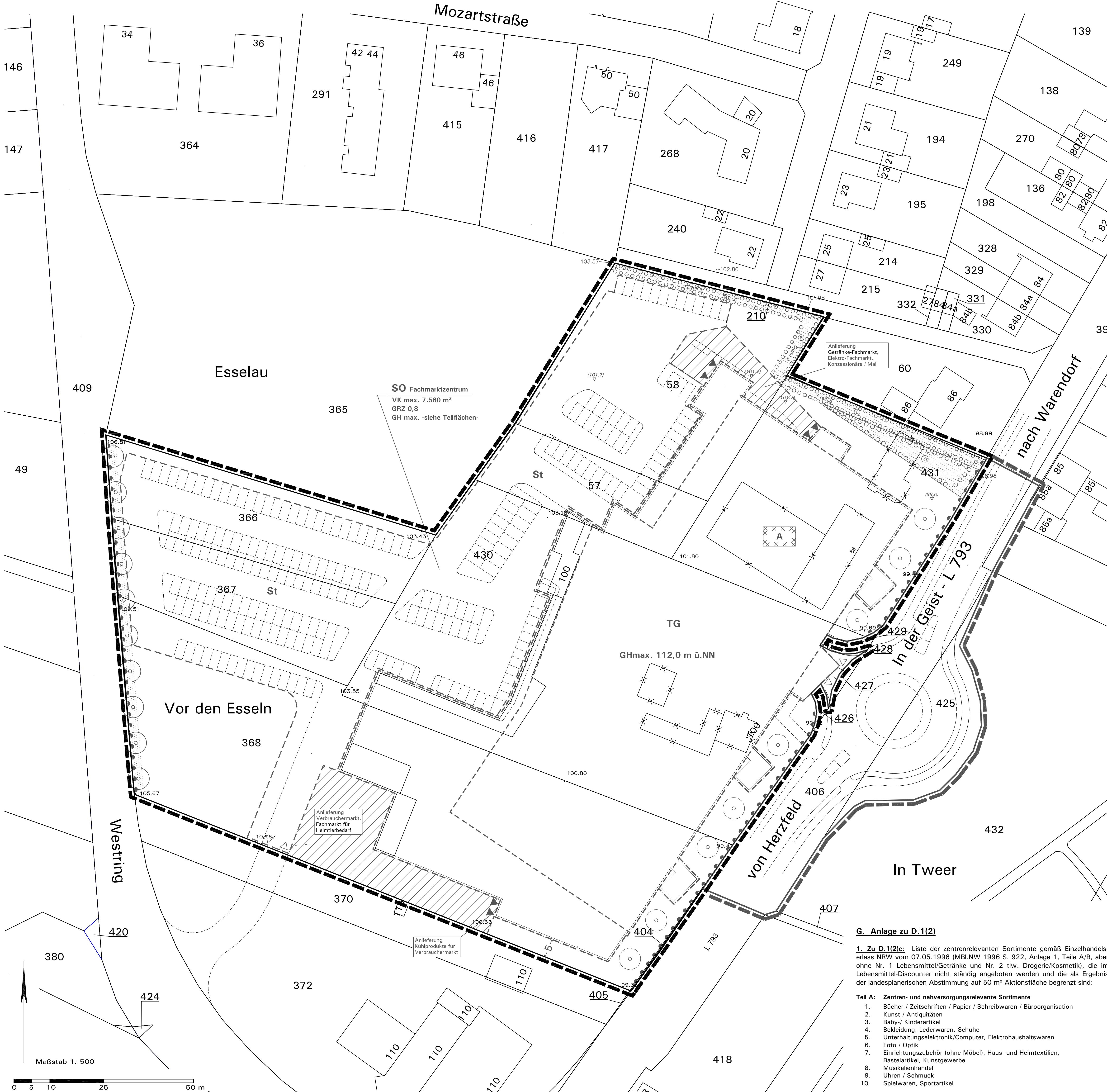


# STADT OELDE:

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93 "Auepark", 1. vereinfachte Änderung



### Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

#### Hinweis zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93

Die 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 beinhaltet die folgenden Änderungen, die in der **textlichen Festsetzung D.1 blau hervorgehoben** sind:

- Streichung der Zulässigkeit des Lebensmittel-Discounters mit maximal 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Erweiterung der maximal zulässigen Verkaufsfläche des Getränke-Fachmarktes von 500 m<sup>2</sup> auf 1.000 m<sup>2</sup> und Begrenzung der Randsortimente auf maximal 10 % Verkaufsfläche,
- Neuaufnahme eines Fachmarkts für Heimtierbedarf mit maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
- Anpassung der Anlieferzonen an die geänderten Nutzungseinheiten.

Alle übrigen rechtsverbindlichen Planinhalte bleiben unberührt (Plankarte und textliche Festsetzungen), hierzu wird insgesamt auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 verwiesen. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 für das Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (ohne Straßenverkehrsflächen). Die zeichnerischen Planinhalte sind nur nachrichtlich zur Information grau dargestellt.

#### A. Rechtsgrundlagen der Planung

- Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
- Landesbauordnung (BauO NRW 2018)** i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421);
- Landeswassergesetz (LWG NRW)** i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934);
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes v. 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90);
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO)** i. d. F. vom 26.08.1999, zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741);

#### B. Planzeichen der 1. Änderung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung (§ 9(7) BauGB) = Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93
  - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB
- Schallschutzmaßnahmen: Kennzeichnung der Anlieferungsrampen für Verbrauchermarkt einschl. Kühlprodukte, Getränkemarkt und Fachmärkte etc. mit Schallschutzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung D.5 (Festsetzung siehe Original des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93)
- Alle übrigen zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichen - siehe vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93

#### C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Vorhandene Bebauung ggf. mit Hausnummer
  - Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
  - Höhenpunkte in Meter ü. NN (Verm. Büro Frielinghaus, Ahlen)
- Alle übrigen zeichnerischen Darstellungen zur Projektplanung - siehe vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93

#### G. Anlage zu D.1(2)

**1. Zu D.1(2)a):** Liste der zentrenrelevanten Sortimente gemäß Einzelhandelserrlass NRW vom 07.05.1996 (IMBl.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 m<sup>2</sup> 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. - - - - - Haushaltswaren
  2. - - - - - Teppiche (ohne Teppichböden)
- Teil B: I.d.R. zentrenrelevante Sortimente, hier ebenfalls ausgeschlossen**
1. Blumen
  2. Campingartikel
  3. Fahrräder und Zubehör, Mofas
  4. Tiere und Tierernährung, Zoartikel

**2. Zu D.1(2)b):** zentren-/nahversorgungsrelevante Sortimente, die als Ergebnis der landesplanerischen Abstimmung in der Konzeptionszone mit Ausnahme der in D.1(2)c) zugelassenen Teilsortimente unzulässig sind: Liste gemäß Einzelhandelserrlass 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.

### 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. § 3 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 m<sup>2</sup> VK. Die maximale Verkaufsfläche von 4.500 m<sup>2</sup> VK wird wie folgt in Food- und Non-Food-Sortimente unterteilt, deren maximal zulässige VK wie folgt begrenzt wird:
- a.1) Food-Sortimente sind auf maximal 2.750 m<sup>2</sup> VK zulässig (Kernsortimente Lebensmittel, Getränke (ohne Getränke-Fachmarkt gemäß b)), Drogerie inkl. Putz-/Reinigungsmittel, Kosmetik, Tierernährung).
- a.2) Non Food-Sortimente sind auf maximal 2.000 m<sup>2</sup> VK zulässig. Das Sortiment umfasst folgende übergeordnete Warengruppen, deren jeweilige Verkaufsfläche jedoch auf maximal 400 m<sup>2</sup> VK begrenzt ist:
1. Bekleidung/Textil inkl. Kurzwaren
  2. Schuhe, Lederwaren
  3. Medien/Elektro/Technik (Haushaltselektronik, 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-, Heimwerk-, Kfz-, Gartenbedarf)
- Als Aktionsfläche sind nur max. 500 m<sup>2</sup> VK von der Non-Food-VK von 2.000 m<sup>2</sup> zulässig. Selbstständige Ladeneinheiten und Konzeptionsäre sind innerhalb des Verbrauchermarktes unzulässig.

(Hinweis: Gliederung auf Basis des geso-Gutachtens zur Projektplanung Auepark - vgl. Kapitel 1.2 - und nach landesplanerischer Abstimmung).

#### Punkt b/Neufassung:

- b) Getränke-Fachmarkt, maximal zulässige Verkaufsfläche: 1.000 m<sup>2</sup> VK. Das Kernsortiment Getränke ist auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche zulässig. Branchenübliche Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

#### Punkt c/alt erfüllt:

- c) Lebensmittel-Discounter, maximal zulässige Verkaufsfläche: 1.000 m<sup>2</sup> VK. Das zulässige Sortiment umfasst als Kernsortiment Lebensmittel und Getränke sowie branchenübliche Randsortimente. Von der Gesamt-VK ausgenommen sind nur maximal 50 m<sup>2</sup> VK als Aktionsfläche zulässig für zentrenrelevante Sortimente gemäß Einzelhandelserrlass 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).

#### Punkt c/neu:

- c) Fachmarkt für Heimtierbedarf, maximal zulässige Verkaufsfläche: 500 m<sup>2</sup> VK. Das zulässige Sortiment umfasst zoologische Bedarfe (Heimtierernährung, Heimtierzubehör) und lebende Tiere.
- d) Elektro-Fachmarkt, maximal zulässige Verkaufsfläche: 1.100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> VK begrenzt.
- e) Sonstige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (Konzeptionsäre) in der Mall / Vorkassenzonen, maximal zulässige Verkaufs- bzw. Betriebsfläche: 380 m<sup>2</sup> VK zzgl. 80 m<sup>2</sup> 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 Einzelhandelserrlass 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

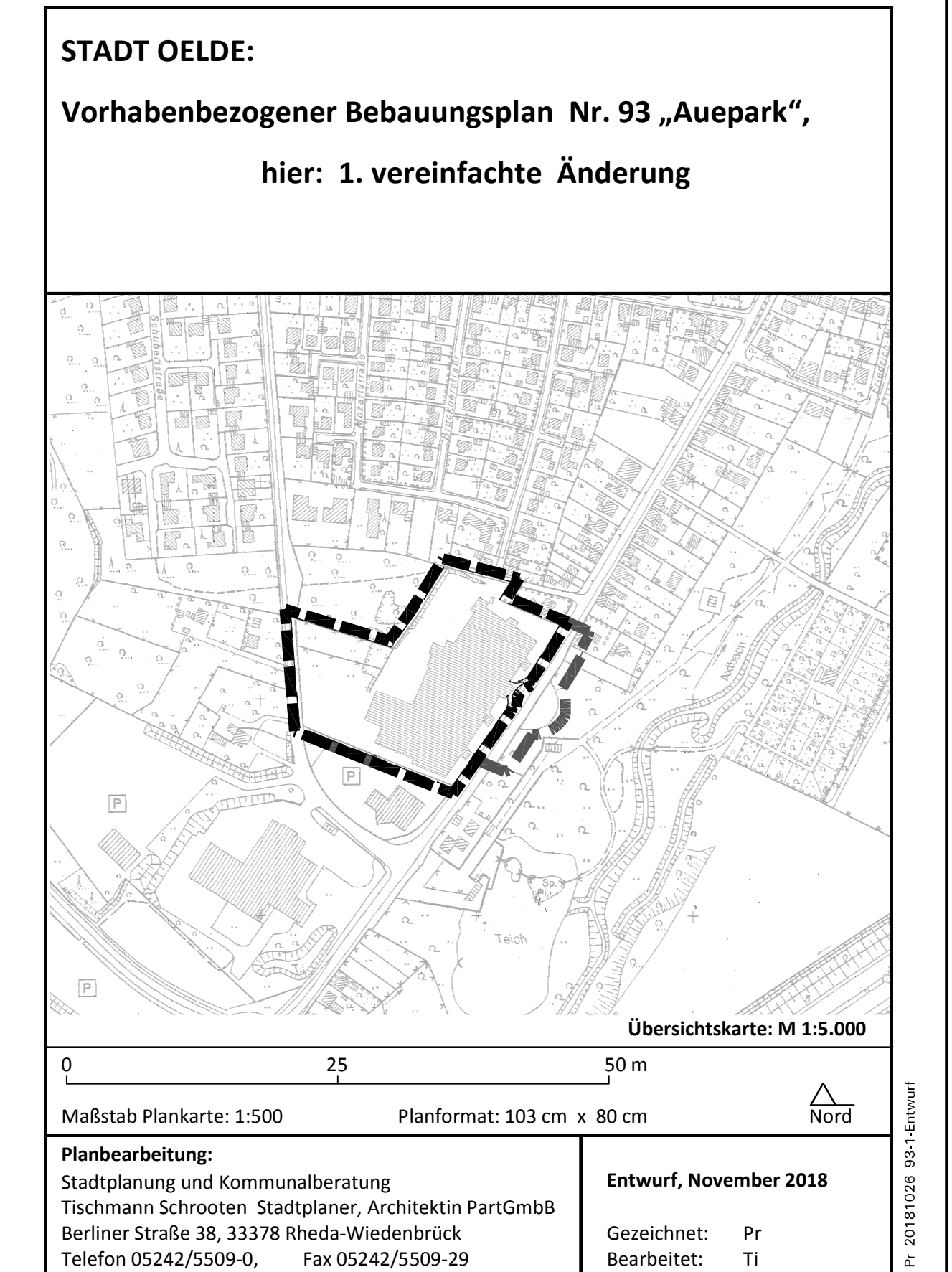
**Definition Verkaufsfläche:** Als Verkaufsfläche VK gilt die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schauwände und der sonstigen Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Der Eingangsbereich und die Vorkassenzonen des Verbrauchermarktes als gemeinschaftliche innere Verkehrsflächen (Mall) zählen jedoch ausdrücklich nicht zur Verkaufsfläche.

#### (3) Ausnahmeweise 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.

### Planungsrechtliche und baugestalterische Festsetzungen D.2 bis D.6 sowie E.1 und E.2 und F. Hinweise zur Beachtung

- siehe vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93 -



Änderungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Die Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Oelde in seiner Sitzung am ..... beschlossen worden.  Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.	Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13(2) Nr. 2 BauGB wie folgt durchgeführt: - öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom ..... bis .....	Die Änderung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Oelde gemäß § 10(1) BauGB am ..... mit ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Oelde, den .....	Oelde, den .....	Oelde, den .....	Oelde, den .....
Bürgermeister    Schriftführer	Bürgermeister    Schriftführer	Bürgermeister    Schriftführer	Bürgermeister    Schriftführer