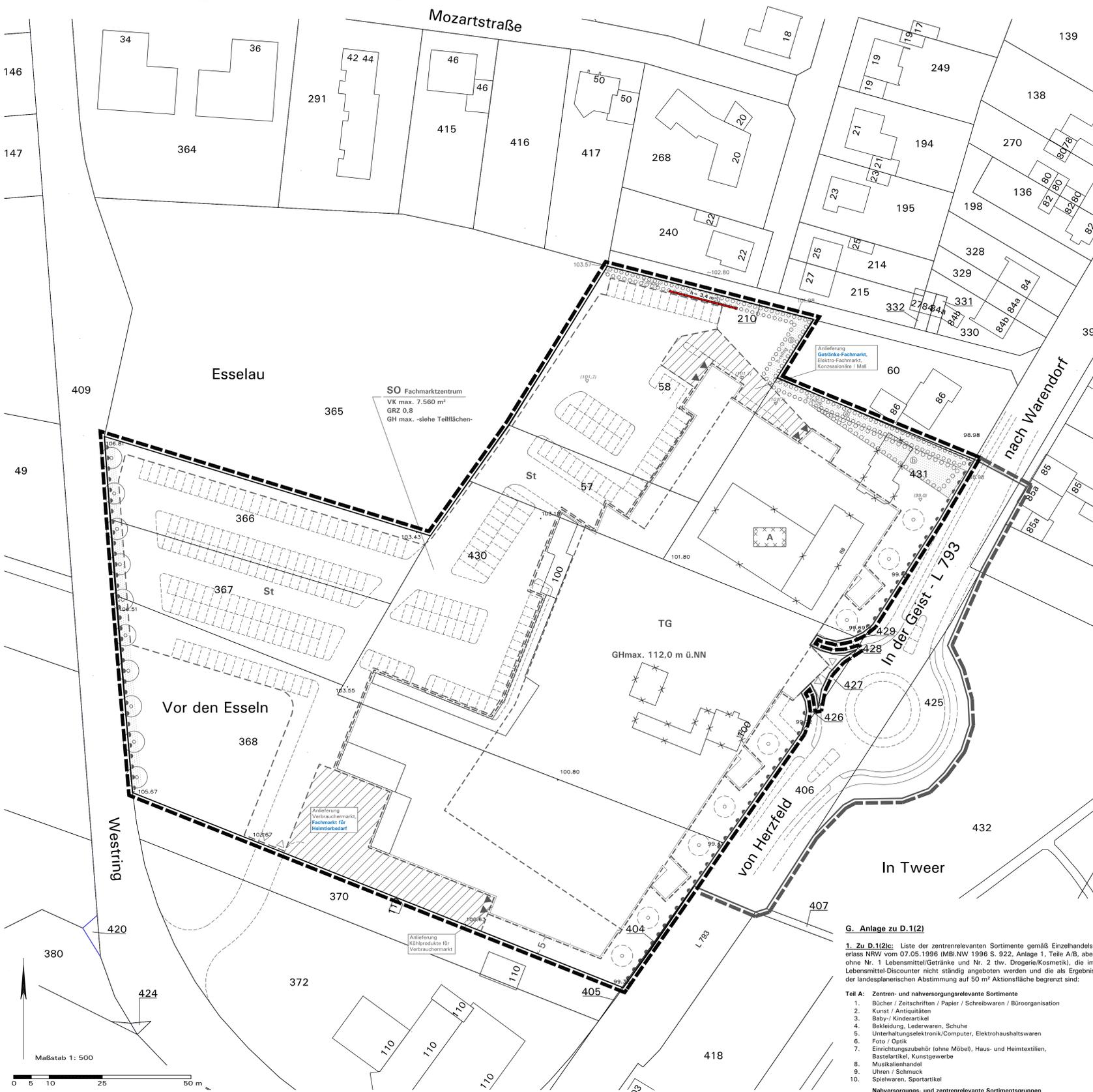


STADT OELDE:

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 den zeichnerischen Festsetzungen gemäß Legende unter B. Planzeichen der 1. Änderung und in der textlichen Festsetzung D.1 jeweils blau hervorgehoben sind:
- Streichung der Zulässigkeit des Lebensmittel-Discounters mit maximal 1.000 m² Verkaufsfläche,
 - Erweiterung der maximal zulässigen Verkaufsfläche des Getränke-Fachmarktes von 500 m² auf 1.000 m² und Begrenzung der Randsortimente auf maximal 10 % Verkaufsfläche,
 - Neuaufnahme eines Fachmarkts für Heimtierbedarf mit maximal 500 m² Verkaufsfläche,
 - Anpassung der Anlieferzonen in der Plankarte an die geänderten Nutzungseinheiten,
 - Aufnahme einer Lärmschutzwand im Nordosten des Betriebsgeländes.

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 - mit Ausnahme der o. g. Punkte - 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 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706);
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), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);
Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.07.2019 (GV. NRW. S. 341);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202);
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ordnungsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), 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 einschli. Kühlprodukte, Getränkemarkt und Fachmärkte etc. mit Schallschutzmaßnahmen gemäß textlicher Festsetzung D.5.1 (Festsetzung siehe Original des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93)
- Zusätzliche Schallschutzmaßnahme gemäß 1. Änderung:** Errichtung einer geschlossenen, lichtdurchlässigen und blickdichten Lärmschutzwand ohne Fugen und Schlitze mit einem Schalldämmmaß von > 20 dB und einer wirksamen Höhe über Betriebsgelände von 3,4 m. Das erforderliche Schalldämmmaß ist üblicherweise durch ein dichtes Material mit einem Flächengewicht von > 10 kg/m² zu erreichen (siehe Schallgutachten, S. 23-24). Die Wand ist mindestens auf der Nordseite zur Nachbarschaft mit Rank-/Kletterpflanzen zu begrünen (mind. 2 Pflanzen je lfd. Meter).
- 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)e): Liste der zentralrelevanten Sortimente gemäß Einzelhandelserschluss NRW vom 07.05.1996 (IMB/NW 1996 S. 922, Anlage 1, Teile A/B, aber ohne Nr. 1 Lebensmittel/Getränke und Nr. 2 tiw. Drogerie/Kosmetik), die im Lebensmittel-Discounter nicht ständig angeboten werden und die als Ergebnis der landesplanerischen Abstimmung auf 50 m² 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. ... , Kleinfachhandel
- Teil B: I.d.R. zentrenrelevante Sortimente, hier ebenfalls ausgeschlossen**
1. Teppichie (ohne Teppichboden)
 2. Blumen
 3. Campingartikel
 4. Fahrrad- und Zubehör, Mofas
 5. Tiere und Tierernährung, Zoartikel

2. Zu D.1(2)e), zentren-/nahversorgungsrelevante Sortimente, die als Ergebnis der landesplanerischen Abstimmung in der Konzessionszone mit Ausnahme der in D.1(2)e) zugelassenen Teilsortimente unzulässig sind: Liste gemäß Einzelhandelserschluss 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. § 1 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 m² VK. Die maximale Verkaufsfläche von 4.500 m² 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 m² 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 m² VK zulässig. Das Sortiment umfasst folgende übergeordnete Warengruppen, deren jeweilige Verkaufsfläche jedoch auf maximal 400 m² VK begrenzt ist:
1. Bekleidung/Textil inkl. Kurzwaren
 2. Schuhe, Lederwaren
 3. Medien/Elektro/Technik (Haushaltselektrotechnik, Unterhaltungselektronik, Computer, Medien, Foto/Optik, Video)
 4. Sport-/Freizeitartikel (ohne Bekleidung)
 5. Spielwaren
 6. Haushaltswaren einschli. Geschirr/Glas/Porzellan/Keramik
 7. Sonstige Hartwaren
- Folgende Warengruppe ist ohne weitere Flächenbegrenzung zulässig:
8. Do it yourself, Garten, Hobby (Bau, Heimwerkere-, Kfz-, Gartenbedarf)
- Als Aktionsfläche sind nur max. 50 m² VK von der Non-Food-VK von 2.000 m² zulässig. Selbstständige Ladeneinheiten und Konzeptionäre 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 m² VK. Das Kernsortiment Getränke ist auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche zulässig. Branchenübliche Randsortimente sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Punkt c/alt erfüllt:

- b) Lebensmittel-Discounter, maximal zulässige Verkaufsfläche: 1.000 m² VK. Das zulässige Sortiment umfasst als Kernsortiment Lebensmittel und Lebensmittel-branchenübliche Randsortimente. Von der Gesamt-VK-Ausweisung sind nur maximal 50 m² VK als Aktionsfläche zulässig. Flächen für zentralrelevante Sortimente gemäß Einzelhandelserschluss NRW 1996, Anlage 1, Teil A; Nr. 1-10, Nr. 2 tiw. und Teil B; Nr. 1-5, die ständig angeboten werden: Liste siehe Abdruck unter Punkt G.

Punkt c/neu:

- c) Fachmarkt für Heimtierbedarf, maximal zulässige Verkaufsfläche: 500 m² VK. Das zulässige Sortiment umfasst zoologische Bedarfe (Heimtierernährung, Heimtierzubehör) und lebende Tiere.
- d) Elektro-Fachmarkt, maximal zulässige Verkaufsfläche: 1.100 m² VK. Das zulässige Sortiment umfasst als Kernsortiment Unterhaltungselektronik/Computer einschli. 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 m² VK begrenzt.
- e) Sonstige Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (Konzessionsäre) in der Mall / Vorkonzessionszone, maximal zulässige Verkaufs- bzw. Betriebsfläche: 380 m² VK zzgl. 80 m² Bistro-Kundenbereich. Zulässig sind ergänzende branchenübliche Angebote und Dienstleistungen wie Bäcker, Imbiss/Bistro, Schuh-/Schlüsselreparatur, Reinigung, Lotto/Toto/Zeitschriften. Unzulässig ist jedoch hierbei der Handel mit zentralrelevanten Sortimenten gemäß Einzelhandelserschluss 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, Stehcafé- und Imbissartikel, Zeitschriften sowie Tabakwaren und Blumen. Die Verkaufsfläche für Schnittblumen darf hierbei jedoch insgesamt 50 m² nicht überschreiten.

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

(3) Ausnahmeweise können zugelassen werden:

- a) Wohnungen für Aufsichts-/Beratungspersonen 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 -

STADT OELDE:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93 „Auepark“,
hier: 1. vereinfachte Änderung

Übersichtskarte: M 1:5.000

Maßstab Plankarte: 1:500 Planformat: 103 cm x 80 cm

Planbearbeitung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

September 2019
Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: TI

Änderungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Die Änderung des vorhabenbezogenen 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. Oelde, den	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 berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... gemäß § 13(2) Nr. 3 BauGB beteiligt. Oelde, den	Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Oelde gemäß § 10(1) BauGB am ... mit Ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Oelde, den	Der Beschluss der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten. Oelde, den
Bürgermeister Schriftführer	Bürgermeister Schriftführer	Bürgermeister Schriftführer	Bürgermeister Schriftführer

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage) ist Bestandteil der 1. vereinfachten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 „Auepark“ der Stadt Oelde.