Textteil
Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 (VEP 7) „WEZ Werste“ der Stadt Bad Oeynhausen

Der Rat der Stadt Bad Oeynhausen hat in seiner Sitzung am 09.05.2012 folgende Satzung erlassen:

1. Geltungsbereich
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt begrenzt:

Im Westen: Durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 350 und 401, Flur 5 Gemarkung Werste.
Im Norden: Durch die nördliche Grenze des Flurstückes 401, Flur 5, Gemarkung Werste.
Im Osten: Durch die westliche Grenze des Kaarbaches
Im Süden: Durch die nördliche Grenze der Werster Straße

Der Geltungsbereich ist im Plan dargestellt.

2. Bestandteile des Bebauungsplanes
(§9 BauGB)

Dieser Bebauungsplan besteht aus einer Planzeichnung und diesem Textteil. Eine Begründung einschließlich Umweltbericht ist beigefügt.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel als Nahversorgungsmarkt (SO)
(§11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 2 BauNVO)

Die maximal zulässige Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes und des Getränkemarktes wird auf insgesamt 2.410 m² begrenzt.

In dem Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.900 m² sind mit min. 95% (nahversorgungsrelevanten) Kern- und ca. 3% (überwiegend zentralrelevanten) Randsortimente zulässig. Darüber hinaus wird auf ca. 2% der Verkaufsfläche des Marktes Aktionsware präsentiert, die hauptsächlich aus Kernsortimenten besteht. Nachfolgend werden die zulässigen Sortimente aufgelistet.

Das (nahversorgungsrelevante) Kernsortiment umfasst:
- Lebensmittel (z.B. Grundnahrungsmittel, Obst, Gemüse, „Salatbar“, Fleisch, Fisch, Wurst, Molkerei- und Tiefkühlprodukte, Convenience, Konserven, Gewürze, Süßwaren, Brot und Backwaren)
- Getränke (Säfte, Bier, Weine und Spirituosen)
- Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
- Kosmetik- und Drogerieartikel
- Tiernahrung

Das Randsortiment darf max. 3% der Gesamt-Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes umfassen und setzt sich aus folgenden (überwiegend zentrenrelevanten) Sortimenten zusammen.
- Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren, Papier, Bürokleinbedarf, Schulbedarf

- Post / Lotto
- Nichtelektrische Haushaltswaren, Hausrat
- Topf- und Schnittblumen, Blumenerde

Als Aktionsware sind auf bis 2% der Verkaufsfläche des Marktes weitere Sortimente zulässig.

In dem Getränkemarkt sind auf 95% der Verkaufsfläche (nahversorgungsrelevante) Kernsortimente zulässig.

3.2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16-21a BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der §§ 16 bis 21 a BauNVO verbindlich. Die Zahl der zulässigen Geschosse wird als Höchstgrenze durchgehend auf ein Vollgeschoss festgelegt.
Die Grundflächenzahl des ausgewiesenen Sondergebietes wird auf 0,6 festgelegt. Dabei ist bei der Berechung der Grundflächenzahl des geplanten Vorhabens ein Aufschlag von 50% für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten) höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9, zulässig.

Die Gebäudehöhe wird auf maximal 6,00m als Höchstmaß festgesetzt.
Die zulässigen Gebäudehöhen dürfen durch Dachaufbauten für technische Anlagen (wie z.B. Lüftungs- und Fotovoltaikanlagen) überschritten werden. Die jeweilige Überschreitung ist auf die technisch notwendige Höhe zu beschränken. Technische Anlagen sind von der Fassade zurückzusetzen. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass die Gestaltung des Gesamtbaukörpers sowie das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Wenn Dachaufbauten notwendig sind, ist eine Verkleidung wie die Fassadenwand vorzunehmen.

Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante der vorhandenen Stellplatzanlage.

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

Für das Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen über 50m Länge zulässig sind.

3.4. Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Sie dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grundflächenzahlen nicht überschritten werden.
Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie nach § 15 Abs. 1 BauNVO unbedenklich sind, können im Einzelfall auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

3.5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festgesetzt werden öffentliche Straßenverkehrsflächen entlang der südlichen Grenze des Plangebietes.

Die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Bestandteil der im Rahmen der Baumaßnahme zur Erweiterung des Verbrauchermarktes notwendigen Umbaumaßnahmen an der Landesstraße L 546, „Werster Straße“.
Durch die Verziehung der Fahrbahnränder der „Werster Straße“ in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hinein, wird die Anlage einer Mittelinsel als Querungshilfe für den Fußgängerverkehr sowie einer von Westen befahrbahrenen Pkw-Aufstellfläche ermöglicht.

Entlang der nördlichen Begrenzung der festgestzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird ein Haupteinfahrts- und Ausfahrtsbereich zu den Parkflächen des Verbrauchermarktes sowie ein ausschließlicher Ausfahrtsbereich festgesetzt.

3.6. Ausführung und Begrünung der Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 12 BauNVO)

An den im Plan gekennzeichneten Stellen im Bereich der Stellplätze sind die bestehenden Bäume zu erhalten. Je 7 Stellplätze sind unter Anrechnung der vorhandenen Bäume weitere großkronige Bäume neu zu pflanzen. Dabei sind die ortstypischen und standortheimische Baumarten wie Winterlinde, Stieleiche und Feldahorn zulässig. Die Bäume benötigen für ihre artgerechte Entwicklung Baumscheiben von einer Mindestfläche von 5 m². Diese Baumscheiben können in Teilflächen überfahrbar sein. Es muss in diesem Fall sicher gestellt werden, dass sich durch das Befahren keine Bodenverdichtungen ergeben. Unterhalb der Baumscheiben ist geeignetes Substrat einzubringen. Die Bäume müssen weiterhin mit einem Anfahrschutz versehen werden. Die verbleibenden Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu erhalten.

3.7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und Kompensationsmaßnahmen nach §§ 15 ff BNSchG

3.7.1. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

An den im Plan gekennzeichneten Stellen entlang der Werster Straße und im Bereich der Stellplätze sind die bestehenden Bäume zu erhalten sowie ein Baum neu zu pflanzen.
Innerhalb des Plangebietes werden insgesamt 15 hochstämmige Bäume neu festgesetzt.
Entlang der Nordgrenze und teilweise entlang der Westgrenze und der Werster Straße ist ein Streifen als Fläche zum Anpflanzen, zum Erhalt von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

3.7.2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft
(§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

An der im Plan gekennzeichneten Stelle entlang der Ostgrundstücksgrenze zum Kaarbach ist die bestehende Vegetation zu erhalten und zu pflegen.

3.7.3. Kompensationsmaßnahmen

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.7 „ WEZ-Werste“ in Bad Oeynhausen-Werste führt beim Schutzgut Boden sowie beim Schutzgut Pflanzen zu Beeinträchtigungen, die teilweise innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können.
Die Eingriffe erfolgen durch die Überbauung einer Grünlandfläche und den Verlust von Einzelbäumen. Weiterhin entfällt eine Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der vorhandenen Nordgrenze, die in dem Bebauungsplan Nr. 43 B „Östlich der Mittelstraße“ festgesetzt worden ist.

Das errechnete Kompensationsdefizit in dem erstellten Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung (O.9 Landschaftsarchitekten Hanke+Partner, 04/2011, Minden) beträgt 2.415 Werteeinheiten. Dieses Defizit wird im Bereich der städtischen Ökokontofläche - Gemarkung Volmerdingsen, Flur 6, Flurstück 116/3 – ausgeglichen. Es sind 604 m² Wirtschaftsgrünland (2) zu gut ausgeprägtem Grünland (6) durch Beweidung oder Mahd zu entwickeln.

4. Gestalterische Festsetzungen
(§ 12 Abs. 1 i.V.m. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

4.1. Werbeanlagen
(§ 13 BauO NRW i.V.m. §§ 65 und 86 Abs. 1 BauO NRW und § 9 Abs. 4 BauGB)

Werbeanlagen sind im Eingangsbereich und zur Straßenseite der Gebäude zulässig. Entlang der Straße sind bis zu 7 Masten mit Werbebannern zulässig. Im Bereich der Haupt - Ein- u. Ausfahrt ist ein Werbepylon mit der Höhe von max. 7 m zulässig.
Bewegliche, laufend wechselnde oder durch wechselnd akzentuierte Werbeanlagen oder Firmenschilder sind unzulässig.

4.2. Dächer

Dachform

Im Sondergebiet sind auf den Hauptgebäuden Flachdächer vorgeschrieben. Für Nebenanlagen ist eine abweichende Dachform zulässig.

Dachaufbauten
Dachaufbauten in Form zulässiger technischer Anlagen (z.B. Lüftungs- und Fotovoltaikanlagen) sind so anzuordnen und zu gestalten, dass die Gestaltung des Gesamtbaukörpers sowie das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Die jeweilige Überschreitung ist auf die technisch notwendige Höhe zu beschränken. Wenn Dachaufbauten notwendig sind, ist eine Verkleidung wie die Fassadenwand vorzunehmen.

5. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
(§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

5.1. Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 15 und 16 DSchG)

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251 - 591 8961 ; Fax 0251 - 591 8989, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

In dem Plangebiet des VEP "WEZ Werste" ist ein vorgeschichtlicher Fundplatz bekannt, dessen Ausdehnung jedoch nicht feststeht. Daher sind innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten grundsätzlich nur in Absprache und Anwesenheit mit der LWL-Archäologie für Westfalen durchzuführen.

5.2. Gewässerschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Quellenschutzzone IIIb der beigefügten „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung eines gemeinsamen

Quellenschutzgebietes Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen für die staatlich anerkannten Heilquellen der Staatsbäder Bad Oeynhausen – Bad Salzuflen vom 16. Juli 1974, in Kraft getreten am 01. September 1974“. Die vorgenannte ordnungsbehördliche Verordnung ist Bestandteil des Textteiles des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr 7 (VEP 7) „Wez Werste“.

5.3. Ver- und Entsorgung
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 51 a LWG)

Das Plangebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung.

Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachflächen kann in den Kaarbach abgeleitet werden. Das Schmutzwasser und das belastete Oberflächenwasser ist in die bestehende Mischwasserkanalisation abzuleiten. Diese Maßnahmen sind mit den Stadtwerken Bad Oeynhausen abzustimmen.

5.4. Kampfmittel
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin und werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

6. Ausnahmen und Befreiungen
(§ 31 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW)

Ausnahmen
Die Festsetzungen der Planzeichnung und des Textteiles sind bindend, soweit nicht eine Ausnahme ausdrücklich zugelassen ist

Befreiungen
Befreiungen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einzelfall im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilen, wenn die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde oder die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt wird.

7. Abweichungen
(§ 73 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW)

Abweichungen von den gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen, können im Einzelfall und im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

8. Zuwiderhandlungen
(§ 86 BauO NRW i.V.m. § 84 Abs. 1 BauO NRW)

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NRW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen werden gemäß § 84 BauO NRW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

9. Rechtsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Das Baugesetzbuch (BauBG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. **I**, S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. **I**, S 619),
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. **I**, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. **I**, S. 466),
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256), letzte Änderung vom 13.03.2007 (GV. NRW, S. 133)
- Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666/SGV.NW.2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2010 (GV.NRW S. 688),
- Das Gesetz zur Neuregelung des Rechtes des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009,
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I (1991), S. 58),
- Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz LWG) vom 25.06.1995 (GV.NW. S. 926),
- DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)

Bad Oeynhausen, den

(Mueller-Zahlmann)
Bürgermeister

P f l a n z l i s t e
zum **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 (VEP 7) „WEZ Werste**
der Stadt Bad Oeynhausen

Baumpflanzungen - Auswahl

Pflanzenauswahl: Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name
1	Tilia cordata	Winterlinde
2	Quercus robur	Stieleiche
3	Acer campestre	Feldahorn
4	Populus nigra / alba	Silber- oder Schwarzpappel
5	Sorbus torminalis	Elsbeerbaum

Hecken und Kleingehölze / Pflanzstreifen - Auswahl

Pflanzenauswahl: Lfd. Nr.:	Lateinischer Name	Deutscher Name
1	Carpinus betulus	Hainbuche
2	Cornus mas	Kornelkirsche
3	Corylus avellana	Haselnuß
4	Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
		Besen-Ginster
5	Cytisus scoparius	Rote Heckenkirsche
6	Lonicera xylosteum	
7	Malus silvestris	Holz-Apfelbaum
8	Prunus spinosa	Schlehe
9	Pyrus pyraster	Holzbirne
10	Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
11	Salix caprea	Sal-Weide
12	Salix purpurea	Purpur-Weide
13	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
14	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
15	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Hinweis auf das NachbG NW

Hinsichtlich der Grenzabstände bei den Anpflanzungen wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) in der z. Zt. gültigen Fassung verwiesen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass bei Pflanzmaßnahmen entlang landwirtschaftlicher Flächen größere Grenzabstände einzuhalten sind als zu benachbarten Baugrundstücken.