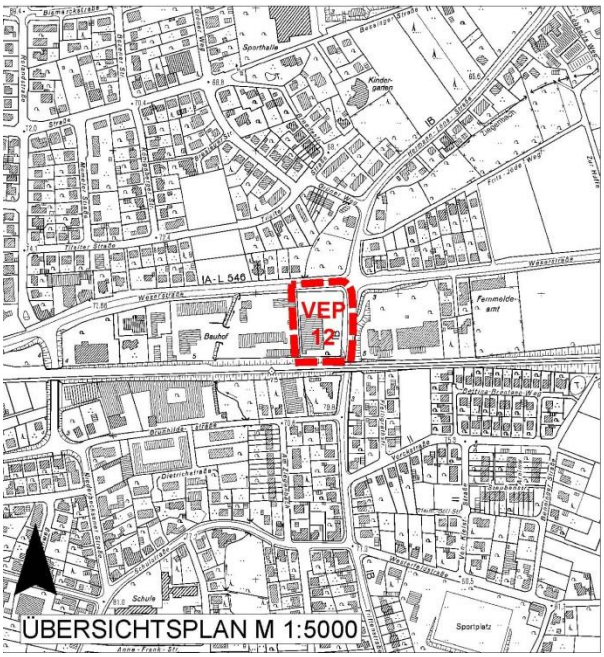
Bad Oeynhausen

T E X T T E I L

vorhabenbezogener Bebauungsplan
VEP 12 „Lidl Weserstraße 61“



Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2015;

Verfahrensstand: Satzung

Verfasser:

Enderweit+Partner GmbH
Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld
Fon: 0521.966620 * Fax: 0521.9666222
E-Mail: stadtplanung@enderweit.de

Bearbeitung: Fachbereich 2 – Stadtentwicklung und Bauen
Bereich 61 - Stadt- und Verkehrsplanung
Juli 2017

Rechtskräftig seit: 12.10.2017

Textteil

Offenlegungsexemplar

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP 12 Lidl „Weserstraße 61“

der Stadt Bad Oeynhausen

1. GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP 12 Lidl „Weserstraße 61“ liegt innerhalb der Gemarkung Bad Oeynhausen, Flur 012 und umfasst das Flurstück 831, 832 sowie Teile des Flurstückes 881.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die „Weserstraße“ (nördliche Grenze des Flurstückes 832);
- im Osten: durch die „Triftenstraße“ (westliche Grenze des Flurstückes 831 sowie eine neu zu bildende Grenze zum Flurstück 881);
- im Süden: durch das Bahngelände der Südbahn (nördliche Grenze des Flurstückes 1068);
- im Westen: durch die vorhandene gewerbliche Bebauung / den Bauhof (westliche Grenze des Flurstückes 832).

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches sowie die Lage innerhalb des Stadtgebietes sind im Übersichtsplan als Bestandteil der Planzeichnung dargestellt.

2. BESTANDTEILE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

(9 Abs. 8 BauGB)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen
- den textlichen Festsetzungen (Textteil) und
- dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Ansichten, Schnitte).

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

Der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugehörige Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss beigefügt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet (SO) großflächiger Einzelhandel,
Zweckbestimmung Lebensmitteldiscounter
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, § 11 BauNVO)

Im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) ist ein Lebensmitteldiscounter mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment gemäß § 11 (3) BauNVO bis zu einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m² zulässig.
Die in dem Einzelhandelsbetrieb zulässigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Randsortimente und sind für den Betrieb auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen.
Die Zuordnung der Sortimente erfolgt gemäß der Bad Oeynhausener Sortimentsliste (siehe hierzu Anlage: Sortimentsliste gemäß der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bad Oeynhausen, BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster Mai 2016).

Zulässig sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur die Vorhaben entsprechend der o.g. allgemein zulässigen Nutzungen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 a BauNVO)

Für das Maß der baulichen Nutzung sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der §§ 16 bis 21 a BauNVO verbindlich.

Grundflächenzahl:
Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 begrenzt.

Höhe baulicher Anlagen:

Für das Hauptgebäude ist eine Traufhöhe bis 72,50 üNHN und eine Firsthöhe von 76,50 üNHN zulässig. Oberer Bezugspunkt ist der Abschluss der Dachhaut / Attika. Der untere Bezugspunkt ist die festgesetzte eingemessene Bestandshöhe der vorgelagerten versiegelten Fläche mit 68.00 üNHN.

Zahl der Vollgeschosse:

Zulässig ist für das Bestandsgebäude inkl. Erweiterungsbau ein Vollgeschoss.

3.3 Bauweise

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

Es wird eine abweichende Bauweise (a) mit der Maßgabe festgesetzt, dass die Länge der Einzelgebäude 50 m überschreiten darf.

3.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plan durch Baugrenzen kenntlich gemacht.

3.5 Stellplätze, Garagen, Carports, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Offene Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den besonders gekennzeichneten Flächen (St) zulässig.

3.6 Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Es werden Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt.

3.7 Maßnahmen zum Artenschutz

Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen

Baumfällung, Gehölzrodungen, Abbruchbeschränkung:
Die Rodung von Bäumen bzw. Gehölzen sind generell in den Wintermonaten Oktober bis Ende Februar vorzunehmen.
Zur Vermeidung der Verletzung oder Tötung von Individuen sind die abzubrechende Gebäudeteile und Bäume unmittelbar vor den Fällungen auf geeignete Quartiere wie Spalten, Baumhöhlen o. ä. und den Besatz durch Fledermäuse zu prüfen.

Sollten besetzte Quartiere aufgefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

3.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind flächenhafte Begrünungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume und Sträucher sollen dabei erhalten bleiben und zu der Neubepflanzung integriert werden. Einzelne Bäume werden zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen festgesetzt.

Bäume:
Mindestqualität: 3xvmB 16 –18 StU.
Acer pseudoplatanus Carpinus betulus Fraxinus excelsior Quercus robur Sorbus aucuparia Tilia cordata Ulmus glabra

Abb. 1: Pflanzliste (Bäume)

Für die zu beseitigenden vier Einzelbäume sind innerhalb des Plangebietes 8 Neupflanzungen vorzusehen.

4. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

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

4.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen

Als Werbeanlagen sind zulässig:

- Ein Werbepylon max. 6,0 m hoch mit jeweils 1 Werbefläche mit der Abmessung 2,10 m x 2,10 m sowie maximal 4 Werbeflächen mit den maximalen Abmessungen 1,25 m x 2,10 m (auch selbstleuchtend) an der Ecke Weserstraße / Triftenstraße.
- Je ein Hinweisschild (1,50 m x 1,00 m) für den Suchverkehr an den beiden Einfahrten.

- Drei Werbeplakattafeln mit einer Größe von maximal 2,70 m x 4,00 m an der zur Triftenstraße orientierten Fassadenseite des Marktes, sowie eine weitere an der Fassade zur Weserstraße.
- Das Firmenlogo in einer Größe vom maximal 3,00 m x 3,00 m an den zu den öffentlichen Verkehrsflächen gewandten Fassadenseiten.
- Eine Werbevitrine in einer Größe vom maximal 2,25 m x 2,00 m auf dem Gelände.

Werbeanlagen mit wechselndem Licht und innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben (z.B. fluoreszierende Farben) sind nicht zulässig.

4.2 Dachform und -neigung

Für das bestehende Hauptgebäude inkl. Erweiterungsbau ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von max. 25° zulässig.

5. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

(§ 9 Abs. 5 und 6 BauGB)

5.1 Bodendenkmalschutz

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

Wenn bei Bodeneingriffen kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege Bielefeld (Tel.: 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

5.2 Bodenschutz- Altlasten

Aufgrund des nachrichtlich geführten Altstandortes „ehemalige Tankstelle Weserstraße 61“ ist bei sämtlichen Erdarbeiten unterhalb der Geländekante vorsorglich auf eventuelle Auffälligkeiten in Form von Verfärbungen, Gerüchen oder bodenuntypischen Bestandteilen zu achten. Sollten Bodenverunreinigungen aufgeschlossen werden, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

5.3 Bodenschutz- Schutz des Oberbodens

(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. BBodSchG / LBodSchG NRW / LBodSchV NRW)

Mutterboden, der bei der Durchführung von Bauvorhaben und der Erschließung im Plangebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (vgl. § 1 Abs. 1 LBodSchG NRW).

5.4 Gewässerschutz

Der Bereich des Plangebietes liegt innerhalb der Quellenschutzzone III B der „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

5.5 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten verdächtige Gegenstände oder eine außergewöhnliche Verfärbung beobachtet werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde der Stadt Bad Oeynhausen, Fachbereich Sicherheit und Ordnung, Ostkorso 5, 32545 Bad Oeynhausen oder die Polizei zu verständigen.

5.6 Bergrechte

Die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Neusalzwerk“ sowie über dem auf Sole erteilten Bewilligungsfeld „Oeynhausen“.

5.7 Telekommunikation

In dem Planbereich und in den umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Fall von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

5.8 Versorgungsanlagen

In dem Planbereich und in den umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich Versorgungsleitungen für Elektrizität und Erdgas.

5.9 Bahnanlagen

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z. B. Beleuchtungen von Park-plätzen, Leuchtwerbung) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Zum Ausschluss von Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ist die DB AG bei ist beim Bauantragsverfahren zu beteiligen.

6. RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Bad Oeynhausen, den

Wilmsmeier

Bürgermeister

Anhang 1

Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente, BEE Münster 2016

Sortimentsgruppe
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei- / Konditorei- / Metzgereiwaren, Reformwaren)
kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie- / Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel

Liste der zentrenrelevanten Sortimente, BEE Münster 2016

Sortimentsgruppe
Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf
medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel
Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel)
Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
Zeitschriften und Zeitungen
Bücher
Antiquariate
Damen- / Herren- / Kinderoberbekleidung und -wäsche (inkl. Miederwaren)
Pelz- und Kürschnerwaren
Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten, Schals, Tücher
Schuhe (ohne Sportschuhe)
Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme, Geldbörsen)
Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik
keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik)
Hausrat, Haushaltswaren und -artikel, Schneidwaren, Bestecke
Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
Spielwaren (inkl. Spiele, Bastelsätze für den Modellbau; ohne Videospielkonsolen)
Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte)
Sportbekleidung und -schuhe
Waffen, Munition und Jagdbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
Künstler- und Bastelbedarf
Musikinstrumente und Musikalien
Wohneinrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien, Spiegel)
Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse
elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software
Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielkonsolen)
bespielte Ton- und Bildträger
Foto- / Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik)
Uhren und Schmuck
Sammlerbriefmarken, -münzen

Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente, BEE Münster 2016

Sortimentsgruppe
Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Metallkurzwaren, Kleineisenwaren, Werkzeuge und Maschinen, Anstrichmittel, Elektroinstallationsmaterial)
Fußbodenbeläge, Tapeten
Rolläden, Rollos, Markisen
Sicherheitssysteme (inkl. Verriegelungseinrichtungen, Tresore)
Block- und Gartenhäuser, Wintergärten, Zäune
Herde, Öfen, Kamine
Sauna
Blumen (ohne Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen), Pflanzen, Sämereien und Düngemittel, Torfe und Erden, Pflanzgefäße
Gartengeräte und -artikel (inkl. Grillgeräte und -zubehör, Teichzubehör)
zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Hygiene- und Pflegemittel; ohne Tiernahrung)
Tiernahrung (nur Heim- und Kleintierfutter)
Tiernahrung (ohne Heim- und Kleintierfutter)
Außenspielgroßgeräte (inkl. Sandkästen, Schaukeln, Kletterstangen und -gerüste, Außentrampolin, Fahrgeräte)
Sportgroßgeräte (inkl. Fitnessgeräte, Hantelbank)
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)
Campingartikel (ohne Campingmöbel, Bekleidung und Schuhe)
Anglerbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
Boote und Zubehör
Reitsportartikel und -zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)
Pokale, Vereinsbedarf
Wohnmöbel (inkl. Büro- / Küchen- / Badmöbel)
Garten- und Campingmöbel (inkl. Polsterauflagen)
Matratzen und Lattenroste
Teppiche (Einzelware), Brücken, Läufer
Antiquitäten und antike Teppiche
Heim- und Haushaltstextilien (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche / Bettwäsche, Schneidereibedarf, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations- / Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle)
Bettwaren (ohne Bettwäsche)
Vorhänge und Gardinen
elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)
elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Kinderwagen; Kindersitze
Erotikartikel