

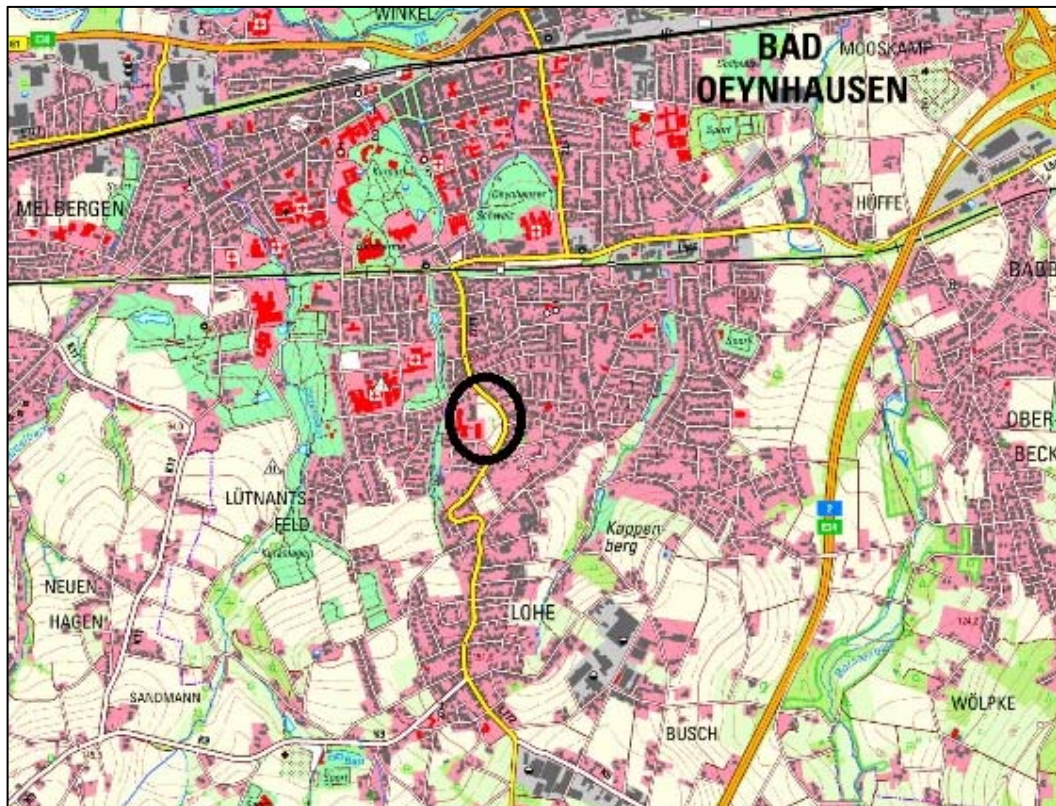


Bad Oeynhausen

## TEXTTEIL

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 „Edeka-Verbrauchermarkt Detmolder Straße“

– VORENTWURF –



© LAND NRW (2018)

Bereich 61 – Stadtentwicklung

Stand: März 2020

Bearbeitung: Büro Hempel & Tacke GmbH  
Am Stadtholz 24-26  
33609 Bielefeld  
Tel.: +49 (0)521-55735550

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

## **1. Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus einer Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen, dem Textteil, der beigefügten Begründung inklusive Umweltbericht sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

## **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 751 und 1244, Flur 15, Gemarkung Bad Oeynhausen.

## **3. Textliche Festsetzungen**

### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 6a, 11, 16 - 20, und 22 BauNVO)

Für die Art der baulichen Nutzungen sind die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes in Anwendung der Baunutzungsverordnung verbindlich.

#### **3.1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO)**

##### **Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

Festgesetzt wird ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup>. Zulässig sind ein Lebensmittelvollversorger mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche inkl. Vorkassenzone von 1.900 m<sup>2</sup> inkl. der Fläche des Sitzbereiches einer Bäckerei / eines Cafés von 100 m<sup>2</sup>. Zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente dürfen auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden.

Die Zuordnung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente erfolgt nachfolgend gemäß der Bad Oeynhausener Sortimentsliste (vgl. Sortimentsliste gemäß der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Bad Oeynhausen, BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster, Mai 2016):

##### Nahversorgungsrelevante Sortimente:

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

Zentrenrelevante Sortimente:

- 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 Videospielekonsolen)
- 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. Videospielekonsolen)
- Bespielte Ton- und Bildträger
- Foto-/ Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik)
- Uhren und Schmuck
- Sammlerbriefmarken, -münzen

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Vorhaben- und Erschließungsplan nur Vorhaben entsprechend der o.g. allgemein zulässigen Nutzung zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 3.1.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 und 19 BauNVO)

Zur Ermittlung der Grundflächenzahl gilt die Eintragung in der Planzeichnung.

Für das „Sonstige Sondergebiet“ **SO** mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittel Einzelhandel“ wird eine GRZ von 0,9 festgesetzt.

### 3.1.3 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

Zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe gilt die Eintragung in der Planzeichnung.

Unter Gebäudehöhe ist bei baulichen Anlagen mit Flachdächern der obere Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) zu verstehen.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, wie z. B. Schornsteine, Lüftungs-, Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen, um 1,5 m.

### 3.2 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Für das „Sonstige Sondergebiet“ **SO** wird eine abweichende Bauweise (a) mit einem Gebäude/einer Gebäudegruppe von mehr als 50 m Länge festgesetzt.

### 3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können, soweit sie nach § 15 Abs. 1 BauNVO unbedenklich sind, dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und deren Eigenart nicht widersprechen, im Einzelfall auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

### 3.4 Stellplätze, Carports und Garagen

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

Im „Sonstigen Sondergebiet“ **SO** sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB gekennzeichneten Flächen zulässig.

### 3.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festgesetzt werden Ein- und Ausfahrtsbereiche zur Erschließung der Vorhabenfläche.

### **3.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 5 Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen. Je angefangene 5 Stellplätze ist ein mittelkroniger Baum zu pflanzen. Es sind standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Die Anpflanzung der Bäume ist im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zulässig.

Flachdächer mit einer Ausdehnung von mehr als 20 m<sup>2</sup> sind zu begrünen; dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationsschicht muss 6 cm betragen.

### **3.7 Gestalterische Festsetzungen**

(§§ 9 und 10 BauO NRW i.V.m. §§ 62 und 89 BauO NRW und § 9 Abs. 4 BauGB)

#### **3.7.1 Dächer**

##### Dachform

Im „Sonstigen Sondergebiet“ **SO** sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu maximal 5° zulässig.

### **4. Ausnahmen und Befreiungen**

(§ 31 Abs. 1 und 2 BauGB)

#### **4.1 Ausnahmen**

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

#### **4.2 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 werden.

### **5. Abweichungen**

(§ 69 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW)

Abweichungen von den gemäß § 89 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.

## 6. **Zuwiderhandlungen**

(§ 89 i.V.m. § 86 BauO NRW)

Verstöße gegen die gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen werden gemäß § 86 BauO NRW als Ordnungswidrigkeit geahndet.

## 7. **KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

### **Bodendenkmalschutz**

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

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 DSchG die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL), Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstelle drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### **Heilquellenschutzgebiete**

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die Verordnung für das Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhausen / Bad Salzuflen vom 16.07.1974 ist nicht mehr gültig. Eine Neufestsetzung wird zzt. erarbeitet. Nach der Festsetzung des neuen Heilquellenschutzgebietes sind dessen Schutzbestimmungen zu beachten.

### **Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung**

Die Energieversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz. Das Schmutz- und Niederschlagswasser wird über die in den umliegenden öffentlichen Straßen befindlichen Kanäle abgeleitet werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser kann ebenfalls durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz erfolgen. Bei der Errichtung und Instandhaltung der öffentlichen Löschwasserversorgung sind die technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V., insbesondere die Arbeitsblätter W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und W 331 „Hydrantenrichtlinien“, zu berücksichtigen.

### **Rettungswege**

Im Rahmen der Objektplanung des Lebensmittelvollversorgers wird ein Brandschutzkonzept erstellt.

### **Bergbau**

Das Plangebiet liegt über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Oeynhausen“.

## Kampfmittel / Bombeneinzugsgebiet

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 liegt im Bombeneinzugsgebiet. Vor dem Beginn von Bau- und Abrissarbeiten ist frühzeitig durch den Bauherrn, Grundstückseigentümer etc. ein Antrag auf Überprüfung der zu bebauenden Flächen auf Kampfmittel zu stellen. Entsprechende Anträge sind an die Stadt Bad Oeynhausen, Fachbereich Sicherheit und Ordnung, Ostkorso 5, 32545 Bad Oeynhausen zu richten.

Dessen ungeachtet gilt: Sofern aber bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfährt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- **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);
- **Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);
- **Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)** 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)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV´90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bad Oeynhausen, den .....2020

gez. Wilmsmeier  
Bürgermeister