



A. Planzeichnung

D. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. 1 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. 1 S. 1548) in der zurzeit gültigen Fassung.

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1 S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. 1 S. 1509) in der zurzeit gültigen Fassung.

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) 1990 - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 1 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juni 2013 (BGBl. 1 S. 466) in der zurzeit gültigen Fassung.

Die Baordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 863, 975), in der zurzeit gültigen Fassung.

Das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. 1 S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2, Absatz 24 des Gesetzes vom 6. Juni 2013 (BGBl. 1 S. 1482) in der zurzeit gültigen Fassung.

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) in der zurzeit gültigen Fassung.

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926) in der zurzeit gültigen Fassung.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. S. 3830) in der zurzeit gültigen Fassung.

Präambel

Aufgrund der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NWS 666/SGV NW2030) in der z.Zt. gültigen Fassung, des § 2 Abs. 1 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414) in der z.Zt. gültigen Fassung, der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz v. 22.04.1993 (BGBl. S. 486) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauONV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW 2000.Nr.18; S.256) hat der Rat der Gemeinde Welper in seiner Sitzung am 16.12.2015 den planungsrechtlichen Teil der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Neubau eines Discount- und Vollsortiment Marktes“ als Satzung sowie die Begründung mit dem Umweltbericht hierzu beschlossen.

Welper, den 23.12.2015
Schumacher-Bürgermeister

B. Verfahrensmerkmale

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Welper hat in seiner Sitzung am 02.07.2014 die Aufstellung der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Neubau eines Discount- und Vollsortiment Marktes“ gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB am 20.10.2014 öffentlich bekannt gemacht worden.

Welper, den 23.12.2015
Schumacher-Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit/Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 18.06.2015 bis 17.07.2015 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 10.07.2015 bis 20.08.2015 stattgefunden.

Welper, den 23.12.2015
Schumacher-Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Neubau eines Discount- und Vollsortiment Marktes“ sowie die zugehörigen Begründungen haben vom 27.10.2015 bis 30.11.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 19.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Welper, den 23.12.2015
Schumacher-Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Welper hat die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Neubau eines Discount- und Vollsortiment Marktes“ in seiner Sitzung am 16.12.2015 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Neubau eines Discount- und Vollsortiment Marktes“ mit dem Ratsbeschluss vom 16.12.2015 übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 (1+2) Bekanntmachungverordnung übereinstimmt.

Welper, den 23.12.2015
Schumacher-Bürgermeister

Planunterlagen

Die Planunterlagen (Stand: 23.12.2015) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch einseitig.

Welper, den 23.12.2015
Schumacher-Bürgermeister

Planverfasser

Der Entwurf der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Neubau eines Discount- und Vollsortiment Marktes“ wurde ausgearbeitet von:

esprüger Königstraße 25-27 32423 Minden/Westf.

Minden, den 23.12.2015
Planverfasser

Inkrafttreten

Die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Neubau eines Discount- und Vollsortiment Marktes“ einschließlich der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung liegt ab dem 05.01.2016 zu jedermanns Einsicht bei der Gemeinde Welper - Fachbereich 3 Gemeindeförderung - öffentlich aus. Der Satzungsbeschluss wurde in der Zeit vom 08.01.2016 bis 12.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Neubau eines Discount- und Vollsortiment Marktes“ in Kraft getreten.

Welper, den 13.01.2016
Schumacher-Bürgermeister

Verletzung von Verfahren- und Formvorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 24 „Neubau eines Discount- und Vollsortiment Marktes“ ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 24 nicht geltend gemacht worden.

Welper, den 20.02.2017
Schumacher-Bürgermeister

C. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

SO Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel hier: Lebensmittelmarkt und Discounter

1.1 Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO SO1 - Großflächiger Einzelhandel Zweckbestimmung: SB - Verbrauchermarkt und SO2 - Großflächiger Einzelhandel Zweckbestimmung: „Lebensmitteldiscounter“

Das SO1-Gebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben. Zulässig sind 1 SB - Verbrauchermarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 1.900 m² einschließlich maximal 150 m² Verkaufsfläche für den Backshop. Zulässig sind die Kernsortimente:

- Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen, (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung)
- Getränke
- Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika.

Die zulässigen zentrenrelevanten Kernsortimente:

- Haus- und Heimtextilien
- Bekleidung (auch Sportbekleidung)
- Schuhe (auch Sportschuhe), Lederwaren
- Unterhaltungselektronik
- Elektrohaushaltsgeräte
- Lampen, Leuchten
- Foto, Optik
- Uhren, Schmuck
- Spiel- und Sportwaren (ohne Bekleidung)
- Kunstgewerbe, Antiquitäten, Holz-, Flecht-, Formstoffwaren
- Papier, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Bürokleinartikel
- Zoootikel
- Schnittblumen, getrocknete Blumen, Gebinde
- Teppiche
- Campingartikel
- und die zulässigen nicht zentrenrelevanten Randsortimente: Kleinmöbel, Eisenkurzwaren, Werkzeuge und Heimwerkerbedarf Farben, Lacke, Tapeten, Klebstoffe Samen, Pflanzen, Dünger - Auto- und Fahrradelektrik, -zubehör, -teile, -pflegemittel dürfen in der Summe 10 % der Gesamt-Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Im SO2-Gebiet ist ein Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 1.250 m² zulässig. Als Kernsortimente sind zulässig: - Nahrungs- und Genussmittel, (einschl. Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Tiernahrung) - Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika, - nicht elektrische Haushaltswaren Als Randsortimente sind Aktionsartikel (Waren aller Art) mit in Summe 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

2. Festsetzungen zur Gestaltung

2.1 Dächer Material und Farben: Für geneigte Dachflächen sind Glasierte und glänzende Dachsteine auszuführen. Die Attika an Flachdächern darf aus Fassadengiebeln z. B. Treppa hergestellt werden.

2.2 Fassade Ausführungen: Die Fassaden sind als Putzfassaden oder Verblendenmauerwerkfassaden auszuführen. Die Attika an Flachdächern darf aus Fassadengiebeln z. B. Treppa hergestellt werden.

Material und Farben: Das Verblendenmauerwerk ist in braun, rot oder anthrazit / grau zulässig. Die dazugehörigen Zwischentöne sind zulässig. In den Giebeln (Giebelreiecken) sowie an untergeordneten Bauteilen sind auch vorbewitterte Zinktafeln oder ähnlich zulässig. Putzfassaden sind in weiß zulässig. Geringe Farbabweichungen sind zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,9 Grundflächenzahl 0,9

FH max. 10 m Firsthöhe als Höchstmaß über Straßenmitte

3.1 Nebenbaukörper wie Einkaufswagenunterstellanlagen sind ausserhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.2 Die Höhe der baulichen Anlagen darf 10 m nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile wie Schornsteine oder Antennen u.ä. dürfen diese Höhe geringfügig überschreiten. Bezugsfläche ist die Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße in der Mitte der Hauptanlage Lebensmittelmarkt und Discounter gemessen.

4. Bauweise, Bauform, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

a abweichende Bauweise

4.1 Die festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, es sind jedoch Gebäude über 50 m Länge zulässig.

4.2 Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind zulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche öffentlich

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächern besonderer Zweckbestimmung

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrünung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Einleitung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Baum zu erhalten

ND Naturdenkmal

7. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

privat

7.1 Grünflächen, Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern Die innerhalb der Flächen liegenden Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes (§ 1 Abs.4 16 Abs.6 BauNVO)

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

P privat

8.1 Sonstige Hinweise

Bodenverunreinigungen Der Planbereich ist als Altstandort registriert (4313-0051). Es handelt sich dabei um den ehemaligen Güterbahnhof Welper. Bei einer orientierenden Untersuchung 1998 wurden nur geringe Schadstoffgehalte in den 0,5 bis 1,5 m mächtigen Anfüllungen festgestellt. Diese erfordern bei einer weitgehenden Versiegelung des Geländes keine weiteren Maßnahmen. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist dies Sachgebiet Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern. Anfallende Abfälle sind hinsichtlich des Entsorgungsweges gutachterlich zu beurteilen. Die Detailplanung ist mit dem Sachgebiet Abfallwirtschaft/Bodenschutz abzustimmen.

Bodenmanagement Im Rahmen der Tiefbaumaßnahmen sind Sicherungsmaßnahmen zum Gesundheits- und Arbeitsschutz erforderlich. Bei Bodenarbeiten ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. Befuchtung) die Staubbildung zu weitgehend zu unterbinden. Bodenaushub, welcher nicht entsorgt werden muss, soll im Rahmen eines Bodenmanagements innerhalb des Baugbietes, verbleiben und sicher eingebaut werden.

Bodendenkmale Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

Kampfmittel Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfallungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Gemeinde Welper als örtliche Ordnungsbehörde zu verständigen.

Regenwasserbeseitigung Das Niederschlagswasser ist dem Kanalsystem der Gemeinde Welper zuzuleiten. Einleitungsstelle und Einleitungswege sind im Rahmen der Entwässerungsplanung und des Entwässerungsantrages mit den Stadtwerken abzustimmen.

Gehöhtzentnahmen Gehöhtzentnahmen sind ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten in der Zeit vom 30.09 bis 01.03 zulässig.

9. Sonstige Darstellungen

Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummern

vorhandene Gebäude

vorhandene Betriebs- und Wirtschaftsgebäude

FASSUNG: URSCHRIFT § 3 (2), § 4 (2) BauGB



GEMEINDE WELPER
Landkreis SOEST
2. Änderung des VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 24

"Neubau eines Discount- und Vollsortiment Marktes"

