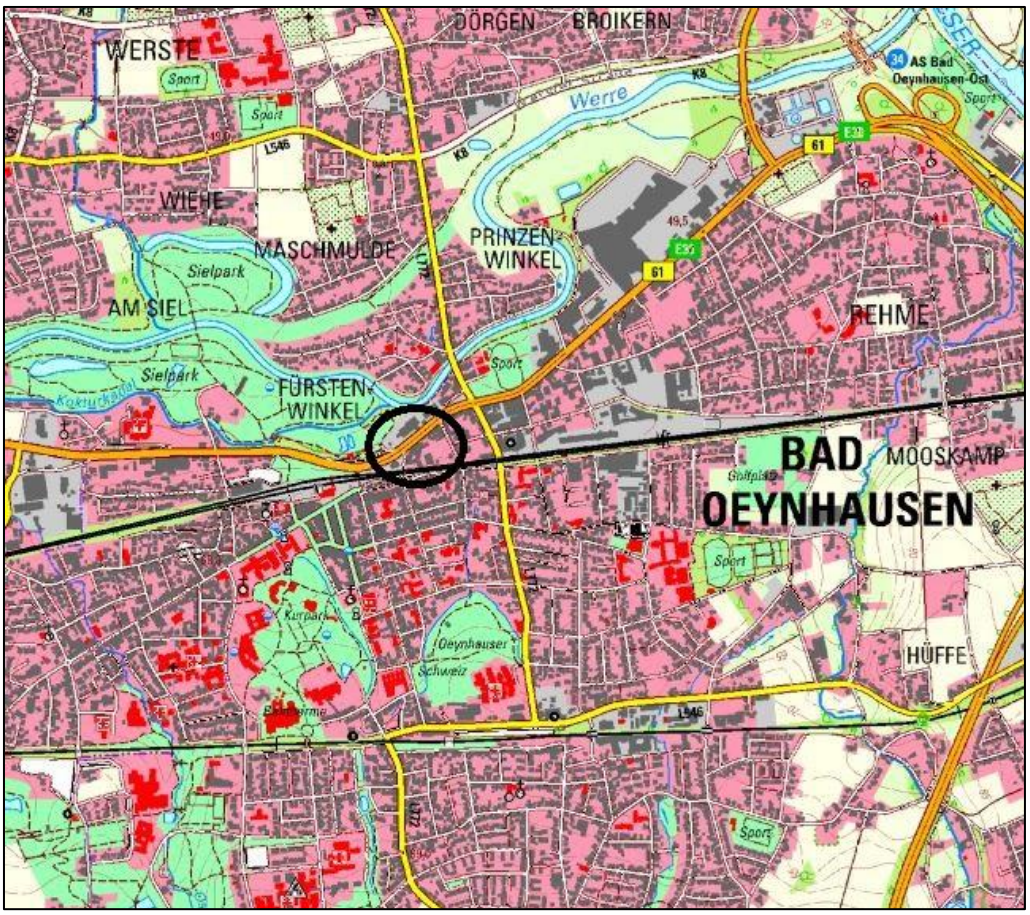
Bad Oeynhausen

T E X T T E I L

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 „Edeka-Center Heinrichstraße“

– SATZUNG –



© Bezirksregierung Köln, Abteilung GEObasis.nrw

Bereich 61 – Stadtentwicklung

Stand: September 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 07.10.2020 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 umfasst die Flurstücke 70, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88 und 131, Flur 2, Gemarkung Bad Oeynhausen.
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird über die vorgenannten Flurstücke hinaus um die Flurstücke 67, 123, 124 und 125, Flur 2, Gemarkung Bad Oeynhausen ergänzt.

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 3.750 m².
Zulässig sind ein Lebensmittelvollversorger mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche inkl. Vorkassenzone von 3.650 m² sowie ein Bäcker mit einer Verkaufsfläche von 100 m².

Zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente dürfen auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden, jedoch beschränkt auf maximal 300 m² Verkaufsfläche.
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):

<u>Nahversorgungsrelevante Sortimente:</u>

- 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 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

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 Urbanes Gebiet (MU)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO)

In dem „Urbanen Gebiet“ **MU** sind Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem Urbanen Gebiet die unter § 6a Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen –

1. Vergnügungsstätten
2. Tankstellen

auch ausnahmsweise nicht zulässig.

3.1.3 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“ **S0** mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Für die Errichtung der notwendigen Stellplätze sowie deren Zufahrten darf die maximal zulässige GRZ gemäß § 19 Absatz 4, Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO um 0,1 auf insgesamt 0,9 überschritten werden.

Für das „Urbane Gebiet“ **MU** wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

3.1.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 17 und 20 BauNVO)

Für das „Urbane Gebiet“ **MU** wird eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

3.1.5 Höhe baulicher Anlagen

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

Zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe bzw. maximalen First-/Traufhöhe gilt die Eintragung in der Planzeichnung.

Bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdächern wird die maximale Gebäudehöhe am Gebäude zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden und dem oberen Abschluss der Außenwände (Oberkante Attika o.ä.) gemessen.
Bei der Errichtung von Gebäuden mit geneigten Dächern wird die maximale Firsthöhe am Gebäude zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden und der Oberkante der Dachhaut gemessen. Die maximale Traufhöhe am Gebäude wird zwischen der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden und dem Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut gemessen.

Die Sockelhöhe, gebildet aus der Differenz zwischen OK. Mitte Erschließungsstraße und Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden, darf gemessen an der Mitte der jeweiligen zur Erschließungsstraße gewandten Fassadenseite nicht mehr als 0,50 m betragen. Die Sockelhöhe ist der maximal zulässigen Gebäudehöhe hinzu zu rechnen.
Der Bezugspunkt ±0.00 wird von der Mitte der OK Erschließungsstraße aus genommen, wobei dieser für jeden Baukörper entsprechend seiner Lage im Gelände neu zu bestimmen ist. Die Höhe der Oberkante Erschließungsstraße ist der Ausbauplanung der vorhandenen Erschließungsstraße zu entnehmen.

Im „Sonstigen Sondergebiet“ **SO** ist im Anlieferbereich im Südosten des Plangebietes eine Sockelhöhe von 1,25 m zulässig.

3.1.6 Zahl der Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)

Im „Urbanen Gebiet“ **MU** sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

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.

Für das „Urbane Gebiet“ **MU** wird eine offene Bauweise (o) 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 Baulinien und Baugrenzen kenntlich gemacht. Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzten Grundflächenzahl nicht überschritten wird. Ein Vor- oder Zurücktreten von der festgesetzten Baulinie um bis zu 0,50 m ist zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können, soweit sie nach § 15 Abs. 1 BauNVO unbedenklich sind, dem Nutzungszweck des Sondergebietes / Urbanen Gebietes 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 nur innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im „Urbanen Gebiet“ **MU** sind Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Neuanzulegende Stellplätze sowie die Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sind mit einer wasserdurchlässigen

Oberfläche, z.B. Rasengittersteine oder Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, auszuführen.

3.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Festgesetzt werden vorhandene und geplante öffentliche Verkehrsflächen.
Eine Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn, Gehweg, usw.) wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorgenommen und bleibt den Ausführungsplanungen vorbehalten.
Bei der Pflanzung von Straßenbäumen muss je Baumscheibe eine Fläche von mindestens 4 m² unversiegelt bleiben.
Festgesetzt werden Ein- und Ausfahrtsbereiche zur Erschließung der Vorhabenfläche.

3.6 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

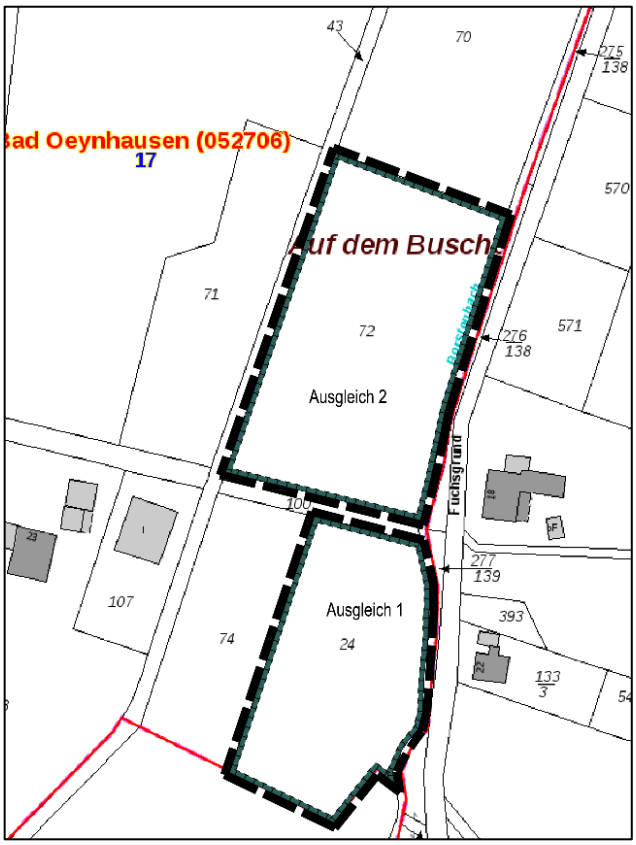
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 1a (3), § 9 (1a) BauGB)

Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist eine Biotopwertverbesserung von insgesamt 14.512 Biotoppunkte erforderlich. Der Ausgleich erfolgt auf drei externen Ausgleichsflächen:

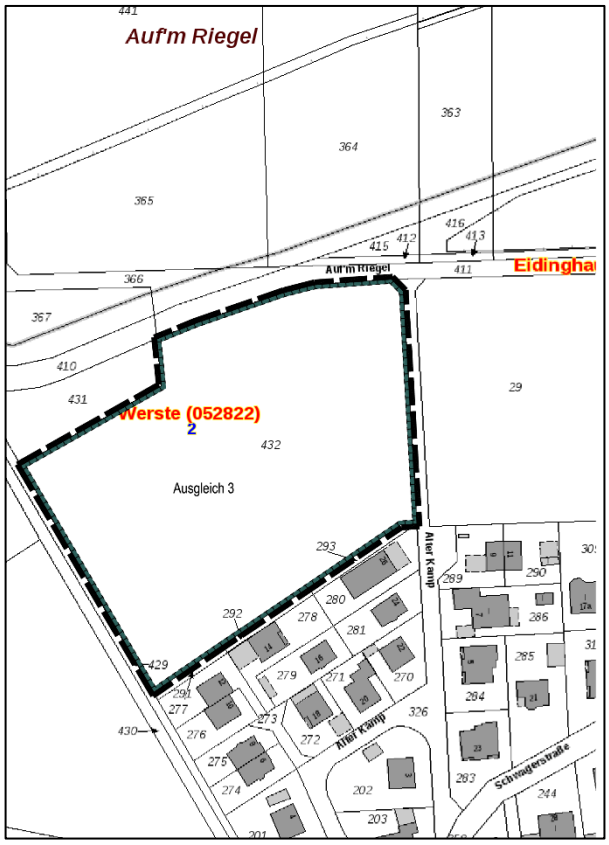
<u>Externe Ausgleichsmaßnahme 1 außerhalb des Plangebietes:</u>
Für die externe Ausgleichsmaßnahme 1 ist das Flurstück 24, Flur 17, Gemarkung Bad Oeynhausen vorgesehen. Innerhalb dieser Fläche (siehe nachfolgende Abbildung) soll der Eingriff in die Natur und Landschaft in Höhe von 4.930 Biotoppunkten extern kompensiert werden.

<u>Externe Ausgleichsmaßnahme 2 außerhalb des Plangebietes:</u>
Für die externe Ausgleichsmaßnahme 2 ist ein Teilbereich des Flurstückes 72, Flur 17, Gemarkung Bad Oeynhausen vorgesehen. Innerhalb dieser Fläche (siehe nachfolgende Abbildung) soll der Eingriff in die Natur und Landschaft in Höhe von 7.266 Biotoppunkten extern kompensiert werden.

<u>Externe Ausgleichsmaßnahme 3 außerhalb des Plangebietes:</u>
Für die externe Ausgleichsmaßnahme 3 ist ein Teilbereich des Flurstückes 432, Flur 2, Gemarkung Werste vorgesehen. Innerhalb dieser Fläche (siehe nachfolgende Abbildung) soll der Eingriff in die Natur und Landschaft in Höhe von 2.356 Biotoppunkten extern kompensiert werden.



Quelle: © LAND NRW (2018), eigene Überarbeitung, (o.M.)



Quelle: © LAND NRW (2019), eigene Überarbeitung, (o.M.)

<u>Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen:</u>

Planungsrelevante Tierarten:

- Vor den Abbrucharbeiten ist zeitnah eine Intensivkontrolle der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude auf eine Nutzung durch Fledermausarten oder die Schleiereule durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle der Gebäude.
- Die Gehölze im Plangebiet müssen unmittelbar vor der Inanspruchnahme auf Höhlungen, Stammrisse und abstehende Rinde untersucht werden, die eine Quartierfunktion übernehmen könnten, um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG ausschließen zu können. Sollte diese Kontrolle Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse liefern, sind ggf. Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen zu schaffen.

Die Ergebnisse der Kontrollen sind in Protokollen zusammenzufassen und umgehend dem Kreis Minden-Lübbecke bzw. der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Bei Vorkommen planungsrelevanter Arten oder Hinweisen auf Quartiernutzung ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Minden-Lübbecke abzustimmen.

Häufige und verbreitete Vogelarten:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände hat eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) zu erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen

außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandenen befestigten Flächen oder auf zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden.

3.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Festgesetzt wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Sicherung eines Fuß- und Radweges.

3.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Festgesetzt werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Baumanpflanzungen (Mindestpflanzqualität für Baumpflanzungen: Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm). Bei allen Anpflanzungen sind nur heimische Baum- und Straucharten zulässig (siehe Pflanzliste, vgl. Anlage 2). Ausnahmsweise ist die Bepflanzung mit nicht heimischen Bodendeckern und / oder Stauden zulässig.
Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung anzulegen. Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen nicht mit Kies, Schotter oder Ähnlichem abgedeckt werden.

3.9 Gestalterische Festsetzungen

(§§ 12 und 13 BauO NRW i.V.m. §§ 65 und 89 BauO NRW und § 9 Abs. 4 BauGB)

3.9.1 Dächer

Dachform
Im „Sonstigen Sondergebiet“ **SO** sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu maximal 5° zulässig.
Im „Urbanen Gebiet“ **MU** sind Flachdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von bis zu 38° zulässig.

3.9.2 Werbeanlagen

Im Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ sind folgende freistehende Werbeanlagen zulässig:

- 7 Flaggenmasten bis zu einer Höhe von maximal 10 m;
- Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Werbeanlage“ ein Werbepylon mit einer Höhe von maximal 11,5 m;

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen an bzw. auf der Fassade ergibt sich aus den Ansichten des Außenanlagenwerbekonzeptes (vgl. Anlage 1).

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

(§ 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.

6. Zuwiderhandlungen

(§ 86 i.V.m. § 84 BauO NRW)

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

7. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Altlastenstandort 3718-0167 FR „ehem. Autohaus Furken, Werkstatt und Tankstelle“:
Im Bereich des Flurstückes 85 befand sich ehemals eine Eigenverbrauchstankanlage. 2012 und 2013 erfolgten in diesem Bereich der Ausbau von drei Lagertanks und der Aushub belasteter Böden unter gutachterlicher Begleitung. Die Sanierung konnte weitestgehend erfolgreich abgeschlossen werden. Im Nahbereich der historischen Tordurchfahrt bzw. der Fundamente und unter einem Werkstattanbau verblieben zum Teil sanierungswürdige Restbelastungen im Untergrund. Wenn für die Errichtung des EDEKA-Marktes bestehende Gebäude zurückgebaut werden sollten, sind die möglicherweise vorhandenen Restbelastungen entsprechend zu berücksichtigen und vor einer Überbauung unter gutachterlicher Begleitung und Dokumentation zu beseitigen. Die Maßnahmen sind in enger Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen.

Altlastenstandort 3718-0133-HP „ehem. Möbelfabrik“:
In den Jahren 1993 und 2006 wurden in entsprechenden altlastverdächtigen Bereichen orientierende Untersuchungen durchgeführt, bei der keine flächendeckenden, signifikanten umweltrelevanten Belastungen festgestellt wurden. Es wurde lediglich punktuell eine sanierungswürdige Belastung durch Mineralölkohlenwasserstoffe festgestellt, die im Rahmen künftiger Erdarbeiten unter gutachterlicher Begleitung zu sanieren wären. Ansonsten ist auf dem brach liegenden Gelände mit Auffüllungen unterschiedlicher Mächtigkeit zu rechnen, die punktuell erhöhte Schadstoffgehalte bzw. abfallrechtlich relevante Merkmale aufweisen. Diese sind im Zuge der Baureifmachung bzw. im Rahmen der Erstellung der späteren Parkplatzflächen zu berücksichtigen und im Falle einer Aufnahme einer ordnungsgemäßen Entsorgung bzw. Verwertung zuzuführen. Die Maßnahmen sind in enger Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Minden-Lübbecke durchzuführen.

Baudenkmalschutz
(§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 3 und 4 DSchG)

Die denkmalwerte Fassade des Tormittelhauses ist Bestandteil der Baudenkmalliste der Stadt Bad Oeynhausen und im Bebauungsplan mit der Kennzeichnung „D“ (Baudenkmal) nachrichtlich dargestellt. Der goldene Schriftzug auf der Fassade des Tormittelhauses „AUTOHAUS S. FUHRKEN“ ist ebenfalls Bestandteil des Denkmals. Das Denkmal ist integraler Bestandteil des Vorhabens. Beim Abbruch der nicht denkmalwerten Gebäude des ehemaligen Autohauses Fuhrken sowie beim Neubau des Edeka-Centers sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen für das Denkmal zu ergreifen. Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist eine Beteiligung der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen zur Abstimmung der Details dringend erforderlich und durchzuführen.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich mit den Gleisstützmauern des Bahndamms der Köln-Mindener Eisenbahn ein weiteres Denkmal. Veränderungen in der Umgebung von Denkmälern sind nach § 9 Abs. 1 b DSchG NRW erlaubnispflichtig und frühzeitig mit der LWL-Denkmalpflege-Landschafts- und Baukultur abzustimmen.

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 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Quellenschutzgebiete
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die Verordnung für das Heilquellenschutzgebiet Bad Oeynhausen / Bad Salzuflen vom 16.07.1974 (Schutzzone III b) ist nicht mehr gültig. Es ist geplant das Heilquellenschutzgebiet neu festzusetzen. Nach derzeitig konkretisiertem Planungsstand (Stand 2016) würde sich das Plangebiet zukünftig in einer quantitativen Zone A und einer qualitativen Zone III des neu festzusetzenden „Heilquellenschutzgebietes Bad

Oeynhausen“ befinden. Nach dem Bearbeitungsstand des Verordnungsentwurfes sind bereits konkrete Schutzanforderungen formuliert. Danach sind folgende Gesichtspunkte unabhängig von der Frage der Festsetzung zum Schutz der Heilquellen zu beachten: Für den quantitativen Schutz der Heilquellen ist im Plangebiet die wasserwirtschaftliche Verträglichkeit von Bodeneingriffen von mehr als 3m von der zuständigen Wasserbehörde zu prüfen. Weiterhin ist für den qualitativen Schutz der Heilquellen wasserwirtschaftlich sicherzustellen, dass das Errichten, Erweitern oder wesentliche Ändern von Bauwerken, die zumindest zeitweise Kontakt mit dem Grundwasser haben können, keine negativen Auswirkungen auf die Heilquellen nach sich ziehen.

Kampfmittelbeseitigung

Das Änderungsgebiet liegt im Bombeneinzugsgebiet. Vor dem Beginn von Bauarbeiten muss eine Luftbildauswertung durch die Bezirksregierung Arnsberg durchgeführt werden. Entsprechende Anträge zum Bau oder Abriss von Gebäuden sind frühzeitig vor Beginn der jeweiligen Vorhaben an die Stadt Bad Oeynhausen, Fachbereich Sicherheit und Ordnung, Ostkorso 5, 32545 Bad Oeynhausen zu richten.
Ist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. Alle Arbeiten des Baugrundeingriffs sind grundsätzlich ohne Gewaltanwendung und erschütterungsarm durchzuführen. Die Vorrichtungen und Maschinen sind so zu betreiben, dass auftretende Widerstände erkannt werden.

Ver- und Entsorgung, Löschwasserversorgung

Die Energieversorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz. Das Schmutzwasser kann den in den umliegenden öffentlichen Straßen befindlichen Kanälen zugeführt werden. Das Niederschlagswasser von der gesamten versiegelten Fläche des Marktes (Gebäude- und Parkplatzfläche) ist in den Regenwasserkanal der Mindener Straße einzuleiten. Eine ungedrosselte Einleitung der Niederschlagswassermenge würde jedoch zu einem unzulässigen Überstau im Bereich des Regenwasserkanals führen. Deshalb ist die Einleitungsmenge auf den natürlichen Wasserabfluss von 5 l/s*ha zu drosseln. 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. Südwestlich angrenzend an das Plangebiet verläuft eine Erdgashochdruckleitung der innogy Netze Deutschland GmbH innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Mindener Straße). Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten in den Schutzstreifenbereichen und in der Nähe der Erdgashochdruckleitungen hat eine Abstimmung der Arbeiten zu erfolgen hat.

Rettungswege

Im Rahmen der Objektplanung des Lebensmittelvollversorgers wird ein Brandschutzkonzept erstellt.

Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Neusalzwerk“. Eigentümerin ist die Stadt Bad Oeynhausen, c/o Eigenbetrieb Staatsbad Bad Oeynhausen, Im Kurpark, 32545 Bad Oeynhausen.

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 (BauO NRW) 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. 191);
- **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)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;
- **Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 15.11.2016 (GV.NRW S. 934).**

Stadt Bad Oeynhausen, den 09.11.2020

(Bökenkröger)
Bürgermeister

Anhang:

Anlage 1: Ansichten Edeka-Center Heinrichstraße
Anlage 2: Pflanzliste

Anlage 1: Ansichten Edeka-Center Heinrichstraße



Anlage 2: Pflanzliste

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Pflanzenauswahl: Lfd. Nr.:	Botanischer Name	Deutscher Name
Baumarten:		
(1)	Acer campestre	**Feldahorn**
(2)	Acer platanoides	**Spitzahorn**
(3)	Amelanchier vulgaris	**Felsenbirne**
(4)	Carpinus betulus	**Hainbuche**
(5)	Quercus robur	**Stieleiche**
(6)	Tilia cordata	**Winterlinde**
Straucharten:		
(7)	Cornus mas	**Kornelkirsche**
(8)	Cornus sanguinea	**Bluthartriegel**
(9)	Corylus avellana	**Hasel**
(10)	Crataegus monogyna	**Weißdorn**
(11)	Euonymus europaeus	**Pfaffenhütchen**
(12)	Frangula alnus	**Faulbaum**
(13)	Ligustrum vulgare	**Liguster**
(14)	Lonicera xylosteum	**Heckenkirsche**
(15)	Prunus avium	**Vogelkirsche**
(16)	Prunus padus	**Traubenkirsche**
(17)	Prunus spinosa	**Schlehe**
(18)	Rhamnus cathartica	**Kreuzdorn**
(19)	Rosa canina	**Hundsrose**
(20)	Salix aurita	**Öhrchenweide**
(21)	Salix caprea	**Salweide**
(22)	Sambucus nigra	**Holunder**
(23)	Sorbus aucuparia	**Eberesche**
(24)	Viburnum opulus	**Schneeball**

Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der bestimmungsgemäßen Nutzung anzulegen. Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Rankgehölze

Pflanzenauswahl: Lfd. Nr.:	Botanischer Name	Deutscher Name
(1)	Clematis-Hybriden	Waldreben
(2)	Hedera helix-Sorten	Efeu
(3)	Rosa-Hybriden	Kletterrose
(4)	Lonicera	Duftgeißblatt

Hinweis auf das NachbG NW:
Hinsichtlich der Grenzabstände bei den Anpflanzungen wird auf das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) in der z. Zt. gültigen Fassung verwiesen.