

Präambel

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666),
der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2233) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1990 (BGBl. I S. 132) und § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in Verbindung mit § 4 Landschaftsschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1980 (GV NW. S. 734) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.1993 (GV NW. S. 740 ff.), und durch das Gesetz vom 28.09.1993 (GV NW. S. 740 ff.), und durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. S. 466)
hat der Rat der Stadt Soest in seiner Sitzung am 29.05.1996 die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 (1) bis (3) und (7) BauGB

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

GE

Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung gemäß § 8 in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentl. Betriebe,
2. Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmevorschriften können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den gewerblichen Anlagen zugeordnet sind, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebsinhaber in ihrem Abstandsverhältnis den Betriebsinhabern entsprechen, die in dem jeweiligen Teil des Bebauungsgebietes zulässig sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungstätten

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (9) BauNVO:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Kfz-, Caravan- und Motorradhandel und entsprechender Zubehörhandl.

GE

Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung gemäß § 8 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmevorschriften können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den gewerblichen Anlagen zugeordnet sind, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebsinhaber in ihrem Abstandsverhältnis den Betriebsinhabern entsprechen, die in dem jeweiligen Teil des Bebauungsgebietes zulässig sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungstätten

Nicht zulässig sind gemäß § 1 (9) BauNVO:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Kfz-, Caravan- und Motorradhandel und entsprechender Zubehörhandl. mit Ausnahme von Kfz-, Caravan- und Motorradhandel und entsprechender Zubehörhandl.
2. Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Kfz-, Caravan- und Motorradhandel und entsprechender Zubehörhandl.

GE

Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung gemäß § 8 in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, die nicht unter die Abstandsclassen I - V des der Begründung als Anlage beigefügten Abstandsclassen des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW v. 21.03.1990 fallen, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können in dem als GE 1 g. gliederten Teil des Bebauungsgebietes auch Betriebsarten der Abstandsclassen V der Abstandsclassen zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebsarten in ihrem Abstandsverhältnis den Betriebsinhabern entsprechen, die in dem jeweiligen Teil des Bebauungsgebietes zulässig sind.

Geändert durch
Ratsbeschluss
vom 29.05.1996

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können in dem als GE 1 g. gliederten Teil des Bebauungsgebietes auch Betriebsarten der Abstandsclassen V der Abstandsclassen zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebsarten in ihrem Abstandsverhältnis den Betriebsinhabern entsprechen, die in dem jeweiligen Teil des Bebauungsgebietes zulässig sind.

Ausnahmevorschriften können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den gewerblichen Anlagen zugeordnet sind, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebsinhaber in ihrem Abstandsverhältnis den Betriebsinhabern entsprechen, die in dem jeweiligen Teil des Bebauungsgebietes zulässig sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Kfz-, Caravan- und Motorradhandel und entsprechender Zubehörhandl.

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, die nicht unter die Abstandsclassen I - V des der Begründung als Anlage beigefügten Abstandsclassen des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW v. 21.03.1990 fallen, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen

Geändert durch
Ratsbeschluss
vom 29.05.1996

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können in dem als GE 2 g. gliederten Teil des Bebauungsgebietes auch Betriebsarten der Abstandsclassen V der Abstandsclassen zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebsarten in ihrem Abstandsverhältnis den Betriebsinhabern entsprechen, die in dem jeweiligen Teil des Bebauungsgebietes zulässig sind.

Ausnahmevorschriften können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den gewerblichen Anlagen zugeordnet sind, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebsinhaber in ihrem Abstandsverhältnis den Betriebsinhabern entsprechen, die in dem jeweiligen Teil des Bebauungsgebietes zulässig sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO:

1. Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Kfz-, Caravan- und Motorradhandel und entsprechender Zubehörhandl.

SO - Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum

Siehe auch 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 der Stadt Soest (Ratsbeschluss vom 23.12.2005)
Insgesamt ist für das Einkaufszentrum eine Geschosfläche von max. 28.000 qm und eine Verkaufsfläche von max. 16.500 qm zulässig.

1. Für das Warenhaus ist davon eine Geschosfläche von max. 13.000 qm und eine Verkaufsfläche von max. 7.000 qm - nur im EG - zulässig

2. Für die Ladengeschäfte ist davon eine Geschosfläche von max. 15.000 qm und eine Verkaufsfläche von max. 9.500 qm - nur im EG - zulässig

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können in dem als SO g. gliederten Teil des Bebauungsgebietes auch Betriebsarten der Abstandsclassen V der Abstandsclassen zugelassen werden, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebsarten in ihrem Abstandsverhältnis den Betriebsinhabern entsprechen, die in dem jeweiligen Teil des Bebauungsgebietes zulässig sind.

2.1 Vor der für die Ladenfläche max. zulässigen Verkaufsfläche von 9.500 qm dürfen die folgenden in den Ladenflächen des SO g. gliederten Teil des Bebauungsgebietes zulässig sein, mit (Gliederungsnummer) eine Verkaufsfläche von insgesamt 5.000 qm nicht überschreiten:

1. Nahrungsmittel (431 4), Getränke (431 6), Tabakwaren (431 9), Textilien, Bekleidung (432 1) ohne Bodenbeläge (432 72 und 432 73), Schuhe, Lederwaren (432 8), Hausrat aus Eisen, Metall und Kunststoffe (433 15), Schneidwaren, Bestecke u.ä. (433 18), Feinkeramik und Glaswaren für den Haushalt (433 3), Antiquitäten, Kunstgegenstände, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Münzen (433 5), Galanteriewaren, Geschmuckartikel (433 6), Holzwaren a. g., Korb-, Kork- und Flechtwaren (433 9), elektronische Erzeugnisse a. g. (434 1), Leuchten (434 2), Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte (434 4), Musikinstrumente, Musikalien (434 5), Näh- und Strickmaschinen (434 7), Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Sammelbriefmarken (435 1), Bücher, Zeitschriften, Zeitungen (435 4), Apotheken (436 1), medizinische und optische Artikel (436 4), kosmetische Erzeugnisse, Körperpflegemittel (436 5), Drogerieartikel, Reinigungsmittel (436 6), Blumen und Pflanzen (439 1), Waffen, Munition, Jagdgeräte (439 3), feuermechanische Foto- und optische Erzeugnisse (439 4), Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck (439 5), Spielwaren, Sportartikel (439 9) ohne Sport und Freizeitgeräte.

2.2 Für die o. g. Sortimente ist je Gliederungsnummer nur ein Ladengeschäft zulässig:

Geändert durch
Ratsbeschluss
vom 29.05.1996

Je Ladengeschäft ist mit Ausnahme von Hingewerkartikeln, Hilfsmarkt, Gerätemarkt, Möbel- und Kfz-Zubehör jeweils nur eine max. Verkaufsfläche von 300 qm zulässig. Für einen Hilfsmarkt sind dabei max. 1.700 qm und einen Gerätemarkt max. 1.000 qm Verkaufsfläche zulässig.

3. Im I., III., IV. und V. der SO g. gliederten Teil des Bebauungsgebietes sind:

SO - Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum

1. Für die mit (A) gekennzeichnete überbaubare Fläche ist eine Geschosfläche von max. 4.800 qm zulässig. Die Verkaufsfläche ist nur im EG mit max. 2.400 qm zulässig. Davon darf für die Sortimente: Oberbekleidung, Kinder- und Säuglingsbekleidung - 432 3 - sowie Pullover u.ä., Wäsche- und Bekleidungsbedarf für Herren und Damen, Kopfbedeckung - 432 4 - (gemäß der Gliederungsnummern der Systematik der Wirtschaftszweige) insgesamt eine Verkaufsfläche von 1.455 qm nicht überschritten werden.
Im I. und II. SO sind nur Büro-, Verwaltungs- und Sozialräume zulässig.

2. Für die mit (B) gekennzeichnete überbaubare Fläche ist eine Geschosfläche von max. 3.000 qm und eine Verkaufsfläche von max. 2.500 qm zulässig. Davon darf für das Sortiment: Rundfunk, Fernseh- und phonotechnische Geräte - 434 4 - gemäß der o. g. Systematik eine Verkaufsfläche von 500 qm nicht überschritten werden.

Im übrigen sind für die unter (A) und (B) gekennzeichneten Gebiete alle in den Abstandsclassen des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW v. 21.03.1990, aufgeführt sind, nicht zulässig.

Geändert durch Ratsbeschluss vom 23.12.2005

Für die o. g. Sortimente ist je Gliederungsnummer nur ein Ladengeschäft mit einer maximalen Verkaufsfläche von 300 qm zulässig. Davon ausgenommen sind: Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte sowie elektronische Erzeugnisse - max. 1.400 qm Verkaufsfläche zulässig; davon Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte bis max. 1.000 qm Verkaufsfläche; Gerätemarkt - max. 1.000 qm Verkaufsfläche zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

1. III, IV Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) gem. § 16 (2) BauNVO

- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) BauNVO

- 2,2 Geschosflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) BauNVO

- 9,0 Baumassenzahl (BMZ) gem. § 16 (2) BauNVO

- a Abweichende Bauweise, es gilt die offene Bauweise, jedoch können Gebäude über 50 m Länge errichtet werden, gem. § 22 (4) BauNVO.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Linie nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

GI-Gebiet

GI-Gebiet

SO-Gebiet

Nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 2 a BauGB

Nr. 2 a BauGB

Die gekennzeichneten Flächen sind mit bodenständigen, in der Soester Borde heimischen Laubbäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mit Ausnahme von Zaun- und Ausfahrten sowie Zugängen, anzupflanzen.

Auf der festgesetzten Fläche für Leitungsrecht, zugunsten der Stadtwerke entlang des Meiningers Weges, sind Baumpflanzungen nicht zulässig.

5. Öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Bereich ohne Ein-