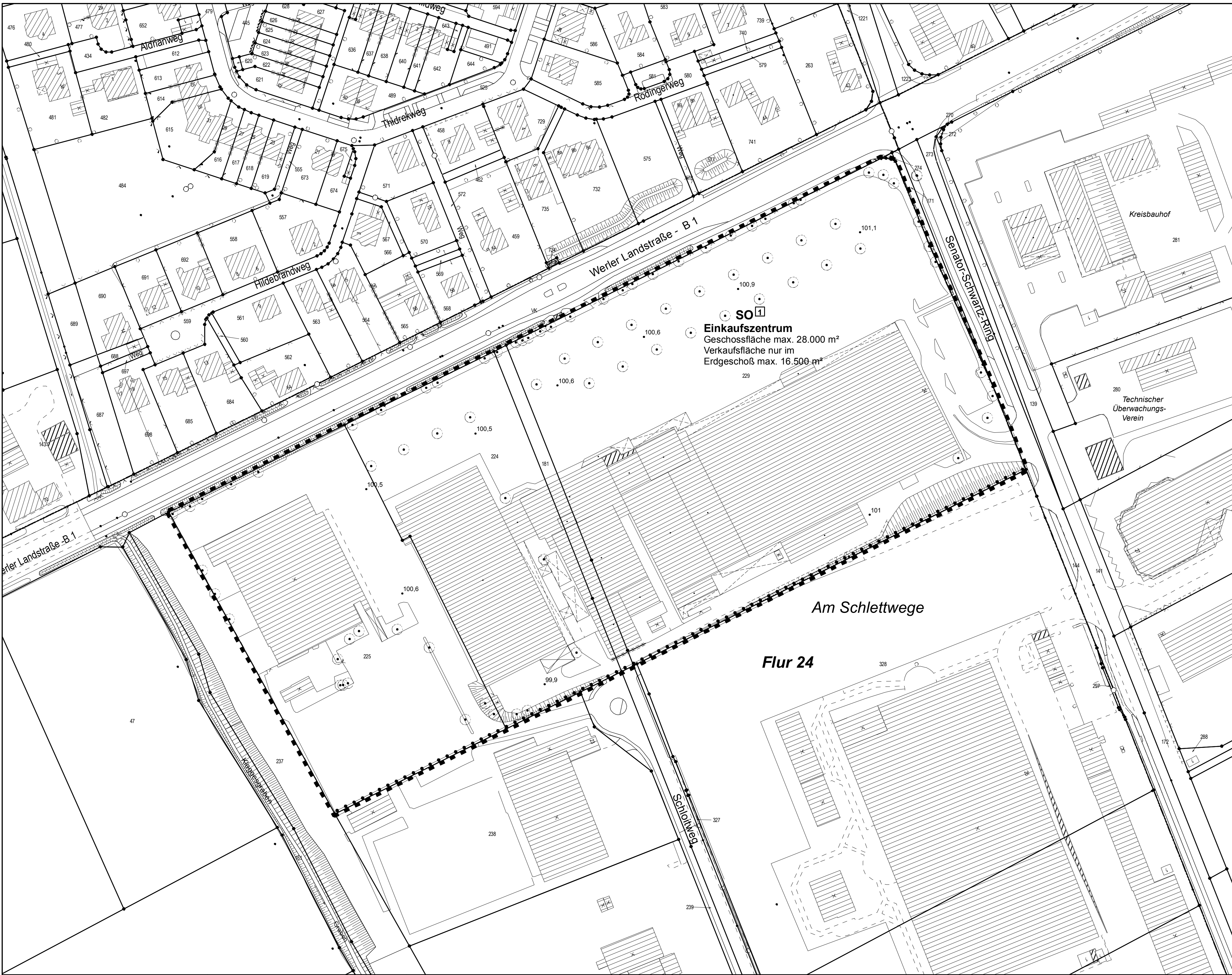




Angefertigt durch die Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Soest	Die Planunterlagen, Stand 20.08.2005 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Soest am 13.05.2004 beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschluss ist am 12.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Die vorgesehene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand als öffentlicher Aus- hang vom 12.07.2004 bis einschliesslich 22.07.2004 und vom 26.07.2004 bis ein- schliesslich 27.08.2004 statt.
Soest, den 17.06.2005 Abteilungsleiter gez. Tubes	Soest, den 21.06.2005 gez. Schwefer (ObV)	Soest, den 26.07.2004 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Soest, den 13.09.2004 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer
Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats ab 08.07.2005 bis 08.08.2005 öffentlich ausliegen.	Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW und § 2 und § 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 30.11.2005 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss ist am 23.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt dieser Bebauungsplan in Kraft. Dieser Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten.	
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist am 29.06.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.			
Soest, den 14.07.2005 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Soest, den 15.12.2005 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	Soest, den 06.01.2006 Der Bürgermeister gez. Ruthemeyer	

Rechtsgrundlagen
1. Auf Grund der Überleitungsvorschriften des Baugesetzbuches in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) ber. 1998 (I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) m. W. v. 01.08.2002
2. 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 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. 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 Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439) und 22.07.2003 (GV NRW S. 434)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.04.2003 (GV NRW S. 254)

Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

Festsetzungen gem. § 9 BauGB

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Hinweis:

Die sonstigen Rechtsgrundlagen, Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 45 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Art der Baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO¹ Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum

gem. § 11 Abs.2 i.V.m. Abs. 3 BauNVO
Insgesamt ist für das Einkaufszentrum eine Geschossfläche von max. 28.000 m² und eine Verkaufsfläche von max. 16.500 m² zulässig.

1. Für das **SB-Warenhaus** ist davon eine Geschossfläche von max. 13.000 m² und eine Verkaufsfläche von max. 7.000 m² - nur im EG - zulässig.
Innerhalb des SB-Warenhauses sind für die folgenden zentrenrelevanten Sortimente (gem. Einzelhandelskonzept – 2004 für die Stadt Soest) nachstehende maximale Verkaufsflächen zulässig:

(Abgrenzung der Sortimente entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden)

1.1 Textilien (WB 19, 20, 22, 23 – 30) nur eine max. Verkaufsfläche von 300 m².

1.2 Schuhe (WB 31 – 33) nur eine max. Verkaufsfläche von 50 m².

2. Für die restlichen **Ladengeschäfte/Shops** ist davon eine Geschossfläche von max. 15.000 m² und eine Verkaufsfläche von max. 9.500 m² - nur im EG – zulässig.

2.1 Von der für die Ladengeschäfte/Shops max. zulässigen Verkaufsfläche von 9.500 m² dürfen die folgenden zentren- und nachversorgungsrelevanten Sortimente gem. Einzelhandelskonzept – 2004 für die Stadt Soest eine Verkaufsfläche von insgesamt 5.000 m² nicht überschreiten.

(Abgrenzung der Sortimente entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden)

Warenbereich (WB)	Sortimentskurzbeschreibung	Max. Gesamtverkaufsfläche in m²
00 - 13	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren	300
15 - 18	Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel	300
85	medizinische Erzeugnisse, Laborggeräte	300
87	Arzneimittel	300
19,20,22	Haus-, Tisch- und Bettwäsche, Heimtextilien, Meterware für Bekleidung, Textilien, Bekleidung, Pelzwaren	1.000 (max. 600 m² pro Shop)
23 - 30		
31 – 33	Schuhe	300
34 – 35	Lederwaren, Bilderrahmen, Rauchartikel, Galanteriewaren	300
37 – 41,	Elektronische, fernmechanische und optische Erzeugnisse, a. n. g., Musikinstrumente	1.800 (max. 1.600 m² pro Shop)
47		
42- 43	Uhren, Schmuck	300
45	Spielwaren, Fest- und Scherzartikel	300
52 - 58	Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenartikel, Druckerei-erzeugnisse, Büroorganisationsmittel-, maschinen und mobil	300
66	Tafel-, Küchen- u. a. Haushaltsgeräte	300
aus 97	Schnittblumen	50

Für die oben genannten Sortimente ist je Warenbereichsgruppe die oben angegebene max. Verkaufsfläche zulässig.

2.2 Sportfachmarkt

Innerhalb der unter 2. (Satz 1) genannten Verkaufsfläche von 9.500 m² ist ein Sportgeschäft von max. 1.000 m² Verkaufsfläche zulässig. In diesem Ladengeschäft sind folgende Verkaufsflächen für die jeweiligen Sortimente zulässig:

(Abgrenzung der Sortimente entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden)

Warenbereich (WB)	Sortimentskurzbeschreibung	Max. Gesamtverkaufsfläche in m²
309	Skistiefel, Berg- und Wanderschuhe	Insgesamt 700
630	Spielgeräte für Garten und Spielplatz	
632	Campingartikel	
633	Sportartikel	
634	Sport- und Freizeitboote	Insgesamt 300
78	Zweiräder, Zweiradteile und Zubehör	
655	Angelgeräte	
656	Jagdgeräte	
360	Trainingsanzüge, -jacken, -hosen	Insgesamt 300
361	Freizeit- und Reithelmkleidung	
362	Anoraks, Windjacken u. a. Stibekleidung	
363	Badebekleidung	
364	Badenärmel und Strandbekleidung	Insgesamt 300
365	Sonstige Sportanzüge, -hosen, -jacken, -trikots u. a.	
366	Anderer Sportbekleidung	
368	Sportschuhe	
3442	Sportartikel, als Tischnerwaren	Insgesamt 300
3445		
3449		

2.3 Getränkemarkt

Innerhalb der unter 2. (Satz 1) genannten Verkaufsfläche von 9.500 m² ist ein Getränkemarkt mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche zulässig.

2.4 Sonderpostenmarkt

Innerhalb der unter 2. (Satz 1) genannten Verkaufsfläche von 9.500 m² ist ein Sonderpostenmarkt mit max. 1.600 m² Verkaufsfläche zulässig. Zulässig sind folgende Sortimente mit jeweils geltenden Höchstgrenzen für die Verkaufsfläche:

(Abgrenzung der Sortimente entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden)

Warenbereich (WB)	Sortimentskurzbeschreibung	Max. Gesamtverkaufsfläche in m² pro Sortiment
00 - 13	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren	150
15 - 18	Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel	150
19, 20	Haus-, Tisch- und Bettwäsche, Heimtextilien, Gardinen	100
22 - 30	Meterware für Bekleidung, Textilien, Bekleidung, Pelzwaren	100
31 - 34	Schuhe, Lederwaren	50
45	Spielwaren, Fest- und Scherzartikel	100
52 - 58	Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenartikel	50
66	Tafel-, Küchen- u. a. Haushaltsgeräte	100
61, 77	Autozubehör, Werkzeuge	50
97	Pflanzen	150
49, 198	Kleintierbel, Matratzen	150
21, 76	Tapete, Tapeten	100
640	Camping- und Gartenartikel	250
60 – 98	Aktionenfläche	100

2.5 Fachmarkt mit zoologischem Bedarf

Innerhalb der unter 2. (Satz 1) genannten Verkaufsfläche von 9.500 m² ist ein Fachmarkt mit zoologischem Bedarf zulässig. Zulässig sind folgende Sortimente mit einer max. Verkaufsfläche von 600 m² als Höchstgrenze:

(Abgrenzung der Sortimente entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden)

Warenbereich (WB)	Sortimentskurzbeschreibung	Max. Gesamtverkaufsfläche in m²
96	Tierhaltung, Tierartikel	600

3. Innerhalb des Einkaufszentrums sind folgende dem Bereich Dienstleistung/Gewerbe zuzuordnende Nutzungen zulässig:

- a. Büro- und Verwaltungsgebäude
- b. Räume für Dienstleistungsbetriebe
- c. Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke
- d. Schank- und Speisewirtschaften
- e. Nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs dienen.

Sonstige Festsetzungen

----- Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung
gem. § 16 Abs. 5 BauNVO von Baugebieten

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- Vorhandene Bebauung
- Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen
- z.B. 229 Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- FLUR 24 Flurnummer
- 12 Hausnummer
- 100.9 Höhenpunkte
- Böschungen
- Vorhandene Bäume

Hinweise

Die sonstigen Rechtsgrundlagen, Festsetzungen und Darstellungen des Bebauungsplanes Nr. 45 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie des Bundes-Bodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutter- und Unterboden zu separieren und entsprechend der DIN 19731 einer schädlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmäßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Die Luftbildauswertungen des Kampfmittelfräumdienst lassen vereinzelte Bombenbzwürfe jedoch keine spezifischen Hinweise auf Blindgängerschlagstellen erkennen. Ferner lassen die Luftbilder Atelier- Beschuss erkennen. Weist bei Durchführungen der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfabrungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatl. Kampfmittelräumdienst ist über das Ordnungsamt zu verständigen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfabrungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist dem Stadarchäologen, der Unteren Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband/Amt für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktrage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

Der Abfluss des Regenwassers von Dach- und Hofflächen, die erstmals bebaut, befestigt oder erstmals an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist entsprechend dem § 51 Landeswassergesetz NW, soweit möglich, zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten.

Bußgeldandrohung:

Gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB handelt ordnungswidrig, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 10.000,-- EURO geahndet werden.

Gemäß § 70 Abs. 1 Nr. 17 Landschaftsgesetz NW in Verbindung mit § 12 Abs. 1 Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Soest handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- a. geschützte Bäume entgegen den Verboten des § 4 BSS und ohne Ausnahmegenehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 BSS entfernt, zerstört, schädigt oder ihren Aufbau wesentlich verändert,
- b. der Anzeigepflicht des § 4 Abs. 2 Satz 2 BSS nicht nachkommt,
- c. Anordnungen zur Pflege, zur Erhaltung oder zur sonstigen Sicherung gefährdeter geschützter Bäume gem. § 5 Abs. 1 oder 2 BSS nicht Folge leistet,
- d. Nebenbestimmungen zu einer Ausnahmegenehmigung oder Erteilung einer Befreiung nach § 6 nicht erfüllt,
- e. seinen Verpflichtungen nach §§ 7 oder 9 BSS nicht nachkommt,
- f. entgegen § 8 Abs. 1 oder 3 BSS geschützte Bäume nicht in den Lageplan einträgt oder g. § 8 Abs. 2 Satz 1 BSS zuwiderhandelt.

Gemäß § 71 Abs. 1 Landschaftsgesetz NW in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Baumschutzsatzung (BSS) der Stadt Soest können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50.000,-- EURO geahndet werden.

Gemäß § 41 Denkmalschutzgesetz handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Anzeige eines Bodendenkmalfundes nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmäler oder Entdeckungsstätten nicht nach § 16 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz unverändert lässt. Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 250.000,-- EURO geahndet werden.

Stadt Soest

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45

1:1.000

