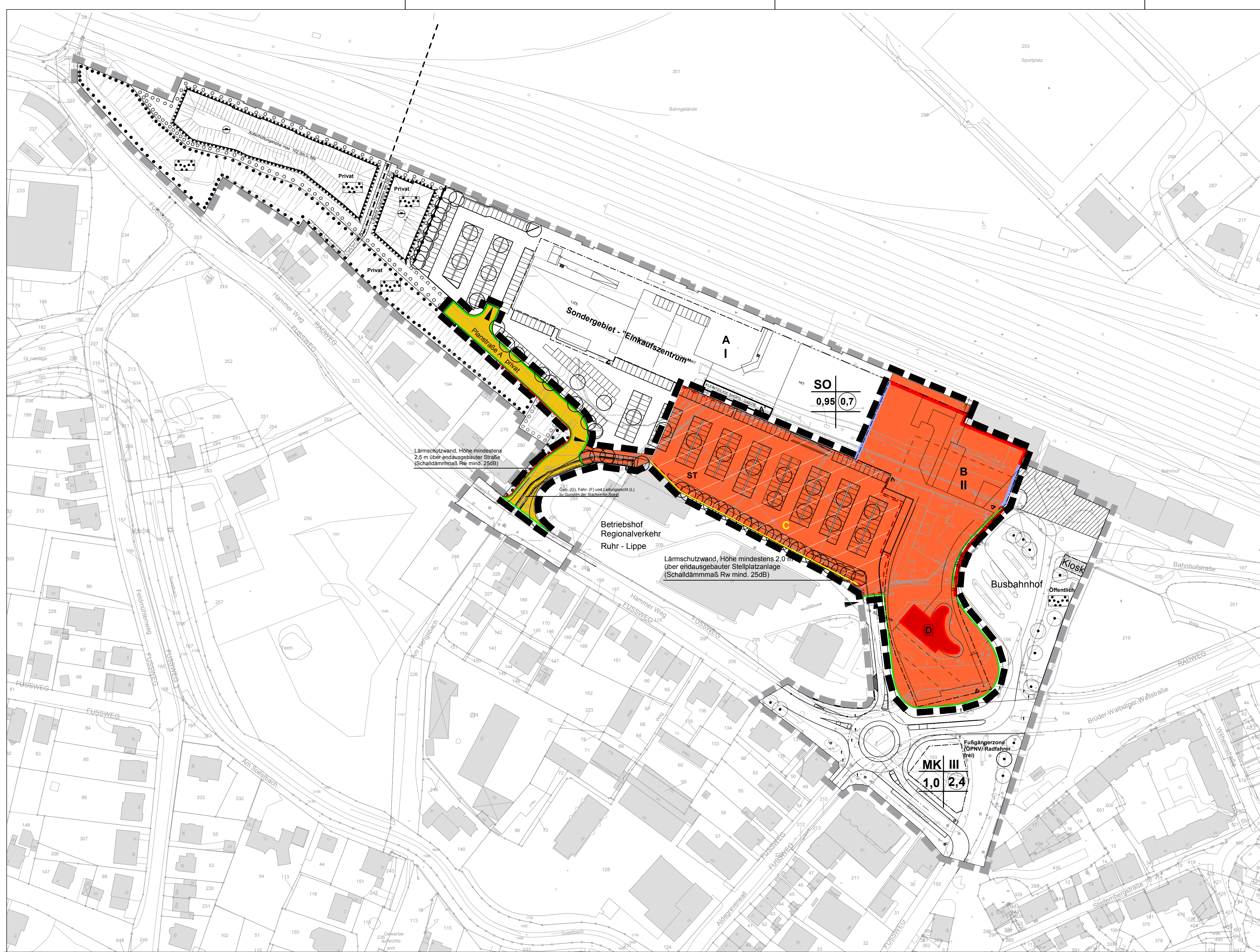




Bebauungsplan Nr. 161
"Einkaufszentrum am Bahnhof Soest"
1. Änderung

II. Festsetzungen durch Zeichen und Schrift

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO und § 11 BauNVO)
 Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Nachstehende Maßnahmen sind beispielhaft - zu beachtende Festsetzungen siehe Planzeichnung
 Grundflächenzahl
 Geschossflächenzahl
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlage in m UNN
 Auskragung/ lichte Höhe mindestens 4,0 m
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 Baugrenze
 Baulinie
- 4. Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 privat Strassenverkehrsfläche privat
 Strassenbegrenzungslinie
- 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung: St Stellplätze
 Verortung der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 zur Einschränkung des Stellplatznutzungs zur Nachtzeit
- 6. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- 7. Sonstige Planzeichen**
 Lärmschutzwand, Höhe mindestens 2,5 m über endausgebaute Straße (Schalldämmmaß Rw mind. 25dB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Lärmschutzwand, Höhe mindestens 2,0 m über endausgebaute Stellplatzanlage (Schalldämmmaß Rw mind. 25dB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Geh-, (G), Fahr-, (F) und Leitungsrecht (L) mit Nennung des Begünstigten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 8. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- IV. Sonstige Planzeichen**
 potenzielle Baumbepflanzung

V. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB
Änderungen und Ergänzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 161 „Einkaufszentrum am Bahnhof Soest“

Die Auswertung der Stellungnahme der Stadtwerke Soest im Rahmen der Offenlage macht, auf Grund der Änderung der öffentlichen Straße (Planstraße A) in eine private Straße, die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Stadtwerke Soest notwendig.
Die Festsetzung des Leitungsrechtes überschreitet den im Rahmen des Offenlagebeschlusses zur 1. Änderung abgegrenzten Bereich. Da die Grundsätze der Planung nicht berührt sind erfolgt diese Änderung im Rahmen des vereinfachten Verfahrens. Die von dieser Festsetzung betroffene Öffentlichkeit (Investor des Einkaufszentrums) wird schriftlich beteiligt.

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
1.1 Zulässig sind zentrenrelevante Sortimente mit einer maximalen Verkaufsfläche von 5.000 m² und nahversorgungsrelevante Sortimente mit einer maximalen Verkaufsfläche von 5.000 m² sowie Büros, Dienstleistungsunternehmen und gastronomische Einrichtungen.
Darüber hinaus sind im ersten Obergeschoss des Einkaufszentrums Anlagen für sportliche Zwecke und die im Folgenden aufgeführten Vergnügungsstätten (Bowling- und Kegelsport, Tanzgaststätte, Tanzcafé, Billardcafé) zulässig.
- 2. Schallschutz**
2.1 Im Bereich des sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 2 BauNVO darf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die festgesetzte Stellplatzanlage nur im Bereich der mit C gekennzeichneten Fläche zwischen 22.00 und 06.00 Uhr zur Einhaltung der Schallimmissionsgrenzwerte in den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten benutzt werden. Die Einhaltung dieser Regelung ist durch eine geeignete bauliche Anlage sicher zu stellen.
2.2 Da das Gebäude der RLG höher als die geforderte Schallschutzwand ist, kann die Schallschutzwand mit einer Länge von 96 m in Abstimmung mit dem Gebäudeeigentümer (RLG) so errichtet werden, dass sie im Osten nahtlos an das unmittelbar an der Grenze zur Stellplatzanlage errichtete Betriebsgebäude der RLG anschließt. Der Gebäudetitel der RLG übernimmt die Schallschutzfunktion der geplanten Wand. Sobald das Gebäude abgerissen oder so verändert wird, sodass die Schallschutzfunktion nicht mehr gegeben ist, muss die Wand gem. § 9 Abs. 2 BauGB entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan im vollen Umfang nach Westen ausgedehnt werden.

VI. Hinweise

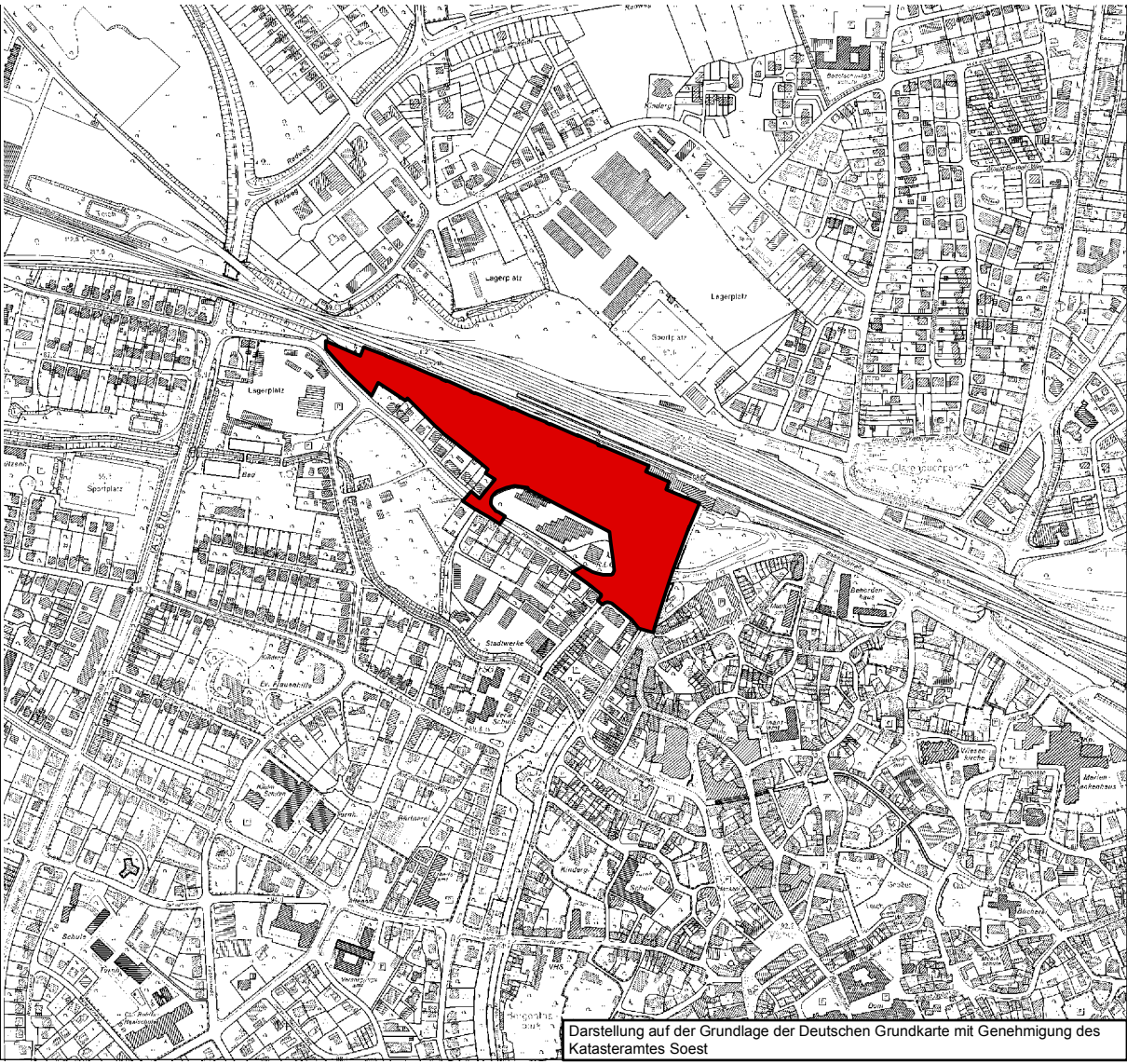
- 1. Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 161 wurden der Nachtrag zur Geräuschimmissionsprognose Bericht Nr. 5641/05-2a HOP vom 08.02.2007 durch das Ing. Büro Hoppe, Dortmund erarbeitet und die Ergebnisse in die Bebauungsplanänderung eingestellt.
- 2. Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 161 „Einkaufszentrum am Bahnhof Soest“ behalten ihre Gültigkeit.



Stadt Soest

Bebauungsplan Nr. 161
"Einkaufszentrum am Bahnhof Soest"
1. Änderung

Maßstab 1:1.000



Übersichtsplan Maßstab 1:10.000

Erstellt am 14.03.2007

Bebauungsplan Nr. 161 "Einkaufszentrum am Bahnhof Soest" 1. Änderung	Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 07.03.1995 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2006 (GV NW S. 615) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 20.03.1996 (GV NW S. 124) in der aktuell gültigen Fassung Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)	Dieser Plan ist der Urkundsplan. Zu diesem Plan gehören Festsetzungen durch Text. Ausgefertigt: Soest, den ... gez. Ruthemeyer (S) Bürgermeister	Die Planunterlage, Stand 19.01.2006 entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Soest, den ... gez. J. Ludwig O.b.V.I	Die Änderung dieses Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Soest am ... 2007 beschlossen worden. Der Änderungsbeschluss ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Soest, den ... gez. Ruthemeyer (S) Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats ab ... 2007 bis ... 2007 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ... 2007 ortsüblich bekannt gemacht worden. Soest, den ... gez. Ruthemeyer (S) Bürgermeister	Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW und § 2 und § 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am ... die Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen. Soest, den ... gez. Ruthemeyer (S) Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss ist am ... 2007 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt diese Änderung des Bebauungsplans in Kraft. Dieser Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus II bereitgehalten. Soest, den ... gez. Ruthemeyer (S) Bürgermeister	Entwurf und Anfertigung Architektur/Stadtplanung-Stadtentwicklung Hamerla I Ehlers I Gruß-Rinck I Wegmann Kanalstraße 28 40547 Düsseldorf Im Auftrage: Entwurf: gez. Jutta Gruß-Rinck
---	--	--	---	---	--	---	---	--