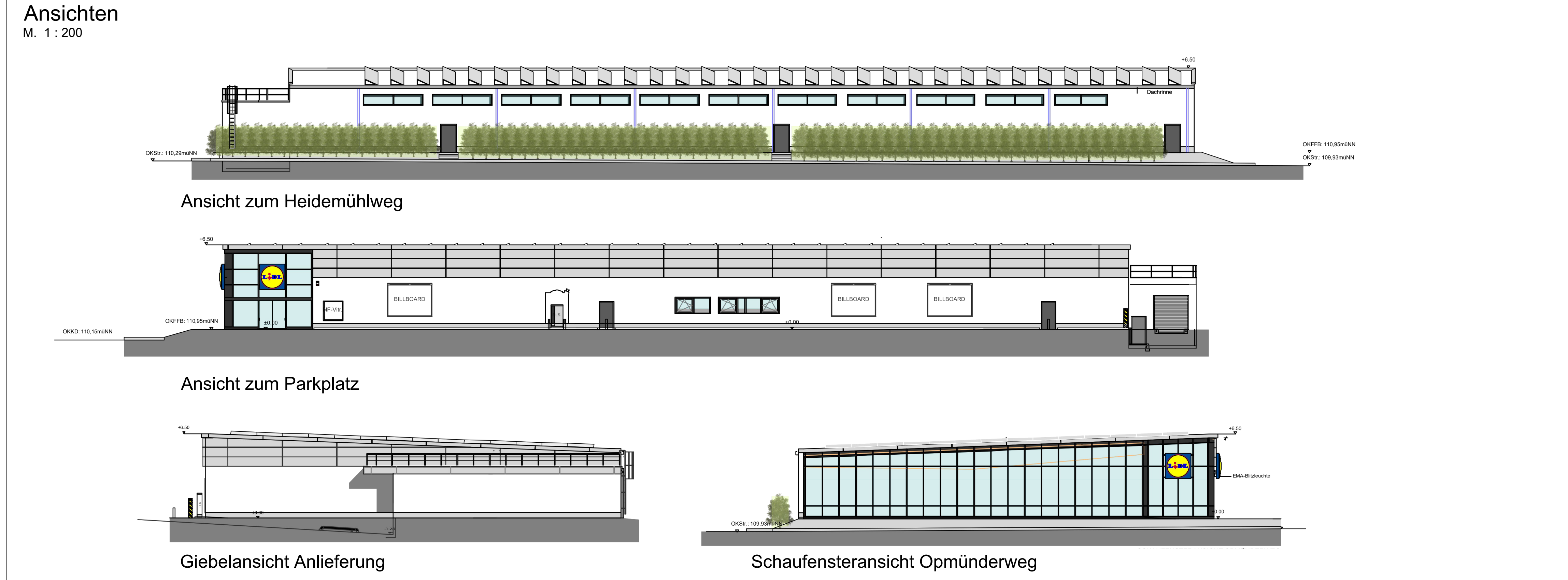
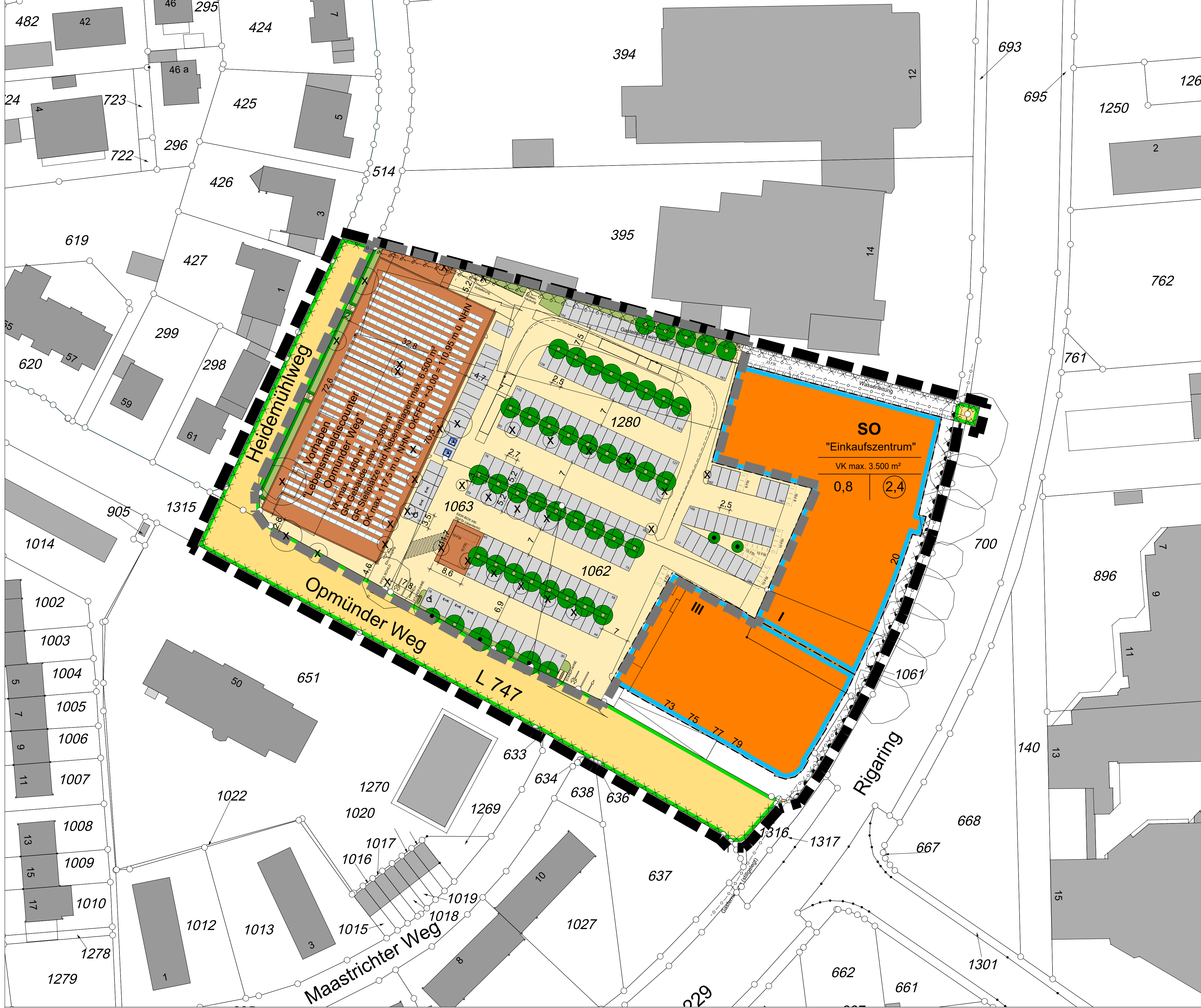




Vorhabenträger
Haverland GmbH & Co. KG
Markt 6
59494 Soest

Entwurf
Zakowski Architekten GmbH
Holzener Weg 8
59759 Arnsberg

Planbearbeitung
Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Güterstraße 34-44/25 Dortmund, Tel. 0231 957114-0

Geometrische Eindeutigkeit
Die Planunterlage, Stand: 21.09.2020, entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Soest, den 29.04.2021
gez. Schwerer
Offentl. best. Verm.-Ing.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 03.12.2019 bis einschließlich 17.12.2019 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und sich während dieser Zeit zur Planung äußern. Darüber hinaus fand eine Bürgerbeteiligung in Form einer öffentlichen Versammlung am 10.12.2019 statt.
Soest, den 29.04.2021
gez. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung vom 28.09.2020 bis einschließlich 30.10.2020 öffentlich ausliegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 19.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Soest, den 29.04.2021
gez. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW und §§ 2 und 10 BauGB hat der Rat der Stadt Soest am 28.04.2021 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Soest, den 29.04.2021
gez. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Planaufbereitung
Es wird bestätigt, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit dem Ratsschluss vom 28.04.2021 übereinstimmt und das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.
Hiermit wird dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ausgestellt.
Soest, den 29.04.2021
gez. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Schlussbekanntmachung/Rechtskraft
Der Satzungsbeschluss ist am 21.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Gem. § 10 Abs. 3 tritt mit der Bekanntmachung dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft.
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden im Rathaus bereitgehalten.
Soest, den 22.09.2021
gez. Ruthemeyer
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)
Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

Räumlicher Geltungsbereich

räumlicher Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4 / neu "Neuordnung der Einzelhandelsfläche für das Einkaufszentrum am Opmünder Weg"
 räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 / neu "Neuordnung der Einzelhandelsfläche für das Einkaufszentrum am Opmünder Weg"

Vorhaben- und Erschließungsplan und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 / neu "Neuordnung der Einzelhandelsfläche für das Einkaufszentrum am Opmünder Weg"

- SO** Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1.1 und 1.3)
- Vorhaben** Vorhaben "Lebensmitteldiscounter Opmünder Weg" (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1.2 und 1.3)
- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 1 BauNVO
- geplantes Gebäude gem. Vorhaben- und Erschließungsplan
- Photovoltaik-Module
- Ein- und Ausgang
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,8** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2)
- 2,4** Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 BauNVO
- VK max.** maximal zulässige Verkaufsfläche (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1)
- GR max.** maximal zulässige Grundfläche für Gebäude, Stellplätze und Nebenanlagen
- OK max.** maximale Höhe der baulichen Anlage (Attika) in Metern über Normalhöhennull (NHN)
- Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt am Rigaring
- befestigte Fläche (Fahrgassen, Anlieferung, Zuwegungen) (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3)
- Schleppkurve, Bemessungsfahrzeug: Sattelauflieger, Länge 16,5 m
- Stellplätze
- Behindertenstellplatz / Stellplatz für E-Fahrzeuge (Ladestation) / Eltern + Kind Stellplatz
- Fahrradstellplätze (Bügel für je zwei Fahrräder)
- Einkaufswagen-Sammelbox und Fahrradstellplätze
- Grünflächen
- anzupflanzender Baum
- zu erhaltender Baum
- anzupflanzende Buchenhecke am Heidemühlweg
- mit Geh- und Fahrrechten zugunsten von Fußgängern und Radfahrern als Allgemeinheit belastete Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Bestandsübernahmen und sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

- vorhandene Bebauung
- Flurstücksgrenzen und -nummern
- Opmünder Weg
- unterirdische Leitungen (Art der Leitung: siehe Einschrieb)
- vorhandener Baum (Fällung geplant)

Kennzeichnungen

- Kennzeichnung der „Ehemaligen Tongrube Hauptlinder Weg/Riga Ring“ als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO, § 12 Abs. 3 BauGB)

1.1 Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Einkaufszentren mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von jeweils 3.500 m². Verkaufsfächen sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig. Innerhalb eines Einkaufszentrums sind die nachfolgenden Sortimente zulässig. Dabei darf der Anteil zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.
a. Elektrofachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 2.600 m².
• Foto- und Kinogeräte
• Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte
• Heimcomputer und Zubehör
• Elektronische Erzeugnisse
• Büromaschinen, Datenverarbeitungsgeräte und Einrichtungen (ohne Heimcomputer und Zubehör)
• Heiz-, Koch-, Kühl-, Gefrier-, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt

b. Fachmärkte ohne zentren- oder nahversorgungsrelevante Kernsortimente gem. „Soester Liste“ mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 1.850 m².

c. Spezialisierte Fachmärkte (z.B. Golf, Reiten, etc.), deren Kernsortiment nach dem Landesentwicklungsplan NRW 2017 nicht als zentrenrelevant einzustufen ist, mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 1.850 m².

d. In den Einkaufszentren sind über den Einzelhandel hinaus folgende Nutzungen zulässig:
• Schank- und Speisewirtschaften,
• Geschäfts- und Büroutzungen,
• Räume für freie Berufe,
• sonstige nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen.
- Zulässiges Vorhaben „Lebensmitteldiscounter Opmünder Weg“**
Das Vorhaben dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebs. Es ist ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.460 m² zulässig.
Der Anteil zentrenrelevanter (nicht nahversorgungsrelevanter) Randsortimente ist auf max. 10 % der Verkaufsfläche zu begrenzen.

Zulässige bauliche Anlagen
Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind bauliche Anlagen und Gebäude gemäß den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung und Ansichten sowie gemäß den textlichen Festsetzungen zulässig.

1.3 **Sortimentliste der Stadt Soest - „Soester Liste“**

Gliederung und Abgrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gem. Einzelhandelskonzept 2010 der Stadt Soest	
Zweistellige WB-Nr.	Anpassung an das Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB) mit Gliederungsnummern als Grundlage für die Bauteilplanung
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
00 - 13	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke (ohne Getränkemarkt), Tabakwaren
15 - 18	Wasch- und Putzmittel, Drogeriewaren, Hygiene- und Körperpflegeartikel
Zentrenrelevante Sortimente	
aus 00 - 13	Reformwaren, aus Nahrungsmittel und Getränke
52 - 57	Papier- und Schreibwaren, Zeichen- und Malgeräte, Lernmittel, Unterrichts- und Künstlerfarben, Druckereierzeugnisse (ohne Musikalien), Büroorganisationsmittel
59 - 63	Schnittblumen
64 - 67	Haus-, Tisch- und Bettwäsche, Bettwaren, Heimtextilien
68 - 76	Bekleidung, Meterware für Bekleidung, Textilien, Pelzwaren, Hüte und Schirme
77 - 84	Schuhe, Leder- und Taschenwaren
85	Spielwaren, Fast- und Scherzartikel
86	Besssätze
87	Sportbekleidung, Sportschuhe
88	Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (ohne elektrische)
89	Bilderrahmen, Devotionalien, Raucherartikel, Galanteriewaren
90	Kunstgegenstände, Antiquitäten
91	Holz-, Korb-, Kork-, etc. Waren
92	Waffen- und Jagdbedarf
93	Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren
94	Foto- und Kinogeräte
95	Feinmechanische und optische Erzeugnisse
96	Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte
97	Heimcomputer und Zubehör
98	Musikinstrumente und Musikalien
99	Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse
00 - 11	Orthopädische und medizinische Erzeugnisse, Krankenpflegeartikel
Nicht zentrenrelevante Sortimente	
59 - 63	Eisenwaren, Werkzeuge, Beschläge
64 - 67	Elektronische Erzeugnisse
68 - 76	Installationen, Baustoffe, Holz, Anstrichfarben, Lacke, Tapeten
77 - 84	Wohn- und Küchenmöbel, Schulmöbel
85	Büromaschinen, Datenverarbeitungsgeräte und Einrichtungen (ohne Heimcomputer und Zubehör), Büromöbel
86	Tapische / Bodenbeläge
87	Heiz-, Koch-, Kühl-, Gefrier-, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt
88	Lebende Tiere, Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel
89	Pflanzen (ohne Schnittblumen), Saaten, Futter- und Düngemittel
90	Garten- Landwirtschafs- und Forstwirtschaftsgeräte
91	Campingartikel
92	Brennstoffe, Mineralölzeugnisse, Gebrauchswaren, Schrott, Atmalmaterial
93	Fahrzeuge, Zweiräder, Maschinen, technischer Bedarf
94	Boote, Bootszubehör, Sportgrößgeräte aus Sportartikel
95	Kinderwagen
96	Getränkemarkt

- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
Die im Sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
- Schallschutzmaßnahmen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Der gesamte von Kunden mit Einkaufswagen überfahrbare Bereich der Stellplatzanlage ist mit einem ebenen Fahrbahnbelag zu versehen. Als ebener Fahrbahnbelag gelten Asphaltbeläge oder eng verlegtes Betonsteinpflaster ohne Fuge.
- Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft / Anpflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)
4.1 **Minderungsmaßnahme**
Zur Minderung des Versiegelungsgrads auf der Stellplatzanlage sind Pkw-Parkbuchten (außer Parkbuchten für Behinderte) sowie Fahrradstellplätze mit wasserdurchlässigem Material (Abflussbelastung C mind. 0,5) zu errichten. Fahrbahnen, Zuwegungen und Behindertenparkplätze sind mit einem ebenen Fahrbahnbelag auszustatten.
4.2 **Begrünung Stellplatzanlage**
Zur Begrünung der Stellplatzanlage sind insgesamt 42 Bäume anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden:
Baumarten: Feldahorn (Acer campestre „Elrik“), Vogelkirsche (Prunus avium „Plena“), Baumhasel (Corylus colurna), Roteiche (Quercus rubra), Purpur-Eiche (Alnus spathulifolia)
Pflanzqualität: Hochstamm, 2 x verpf., SU16/18 cm in 1 m Höhe
Die Vegetationsflächen zwischen den Einzelbäumen sind mit standortgerechten Stäuchern und/oder Stauden zu bepflanzen.
Geholzarten: Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare), Ovalblättriger Liguster (Ligustrum ovalifolium)
Pflanzqualität: verpf., Stäucher, mind. 5 Triebe, Höhe 100-150 cm
4.3 **Erhaltung von Bäumen**
Die fünf in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind zu dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.
4.4 **Anlage von Schnitthecken am Heidemühlweg**
Zur Eingrünung des Marktbüdes sind Schnitthecken (Höhe mind. 180 cm) anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden:
Geholzarten: Hainbuche (Carpinus betulus), Feldahorn (Acer campestre), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare), Ovalblättriger Liguster (Ligustrum ovalifolium)
Pflanzqualität: verpf., Stäucher, mind. 5 Triebe, Höhe 100-150 cm

Hinweise

- Betriebszeiten und technische Gebäudeausrüstung**
Der Markt einschließlich seiner Stellplatzanlage ist ausschließlich an Werktagen von 7.00 bis 21.45 Uhr geöffnet. Die Anlieferung von Waren erfolgt ausschließlich an Werktagen von 6.00 bis 22.00 Uhr.
Die technische Gebäudeausrüstung ist so zu errichten und zu betreiben, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm tags und nachts nicht überschritten werden.
- Bodendenkmalpflege**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Befunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Verbindungen und Verbindungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus geschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckungen sind der Stadtarchiv Soest, der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Soest oder der LWL - Archäologie für Westfalen - Außenstelle Ope unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungssätze mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.
- Kampfmittelüberprüfung**
Das Vorhaben liegt in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet des 2. Weltkriegs. Die Luftblauswertung der Bezirksregierung Arnsberg schreibt für dieses Grundstück das Absuchen der Baufächen und sofern vorgesehen, im Anschluss das Absuchen der Baugrube durch den Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe (KBD-WL) vor. Gleiches gilt im Falle von Erdwärmepumpen (z. B. Abschieben der Baufäche bis auf den gewachsenen Boden) bzw. der Durchführung des Bauverfahrens der Erdaushub außergewöhnlich verläuft oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Mögliche Kampfmittel sollen in keinem Fall bewegt werden. Im Verdachtsfall ist der Gefahrenbereich großzügig abzusperren und die Abteilung Ordnungsangelegenheiten der Stadt Soest unverzüglich zu informieren, damit der Kampfmittelräumdienst benachrichtigt wird. Die entsprechenden Meldungen sind unter der Rufnummer 0292/1103-2131 oder unter 0292/1103-2110 zu veranlassen. Außerhalb der Dienstzeiten informieren Sie bitte die Polizei unter der Rufnummer 110.
- Behandlung von Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen bei Erdarbeiten**
Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.
Aufgrund von zu erwartenden Schadensstoffbelastungen des Untergrundes ist sämtlicher Bodenaushub, der außerhalb des Grundstücks verwertet wird, durch einen Fachgutachter zu untersuchen und abfallrechtlich zu bewerten (Deklarationsanalyse). Die Deklarationsanalyse sowie die ordnungsgemäße Entsorgung des Aushubs ist dem SG Bodenschutz des Kreises Soest unaufgefordert vorzulegen und nachzuweisen. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind soweit möglich auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.
- Artenchutzregelungen**
Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn
• alle abbruchvorbereitenden Maßnahmen, der Abbruch selbst und die Geländeentfernung zum Schutz der europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfinden, vom 1. März bis zum 30. September Baumnärfällungen und Geländeschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BfN/SchG).
- Geometrische Eindeutigkeit**
Sind in den zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung zwei unterschiedlich lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermahlung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.

Bußgeldandrohungen
Bei Denkmälern / Bodendenkmälern
Gemäß § 41 Denkmalschutzgesetz handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig die Anzeige eines Bodendenkmäls nicht oder nicht rechtzeitig erstattet und entdeckte Bodendenkmäler oder Entdeckungssätze nicht nach § 16 (1) Denkmalschutzgesetz unverändert lässt. Ordnungswidrigkeiten können mit Geldbußen bis zu 250.000,- Euro geahndet werden.
Bei Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe b
Gemäß § 213 (1) Nr. 3 und (2) BauGB handelt ordnungswidrig, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 (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.



Stadt Soest

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 / neu

einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan
"Neuordnung der Einzelhandelsfläche für das Einkaufszentrum am Opmünder Weg"

M. 1 : 500
Satzung - Stand: 17.02.2021

