



**SO-2**  
 Sonstiges Sondergebiet  
 "Großflächiger Einzelhandel -  
 Lebensmittelvollsortimenter"  
 Verkaufsfläche: maximal 1.500 m<sup>2</sup>  
**GRZ 0,8**  
**I**

**SO-1**  
 Sonstiges Sondergebiet  
 "Großflächiger Einzelhandel -  
 Lebensmittel-discounter / Backshop"  
 Verkaufsfläche Lebensmittel-discounter:  
 maximal 900 m<sup>2</sup>  
 Verkaufsfläche Backshop:  
 maximal 120 m<sup>2</sup>  
**GRZ 0,8**  
**I**  
**OK 9,50 m**

**A. FESTSETZUNGEN:**

**1. Art der baulichen Nutzung:**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

**1.1 Teilfläche SO-1**

**SO-1** Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung  
"Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel-discounter / Backshop"

**1.1.1. Art der zulässigen Nutzungen:**  
Innerhalb des Sondergebietes "SO-1" ist ausschließlich die Errichtung eines Lebensmittel-discounters sowie eines Backshops zulässig.

**1.1.2. Begrenzung der Verkaufsflächen:**  
Für den Lebensmittel-discounter wird eine maximale Verkaufsfläche von 900 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für den Backshop wird eine maximale Verkaufsfläche von 120 m<sup>2</sup> festgesetzt.

**1.1.3. Begrenzung der Sortimente und der Verkaufsflächen von Kernsortiment und zentrenrelevanten Randsortimenten:**  
Die Begrenzung der im Sondergebiet zum Verkauf zugelassenen Sortimente erfolgt entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, herausgegeben vom statistischen Bundesamt Wiesbaden:

Für den Lebensmittel-discounter werden folgende Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzungen festgesetzt, wobei die Summe der Verkaufsflächen höchstens 900 m<sup>2</sup> betragen darf:

- Kernsortiment (max. VK 900 m<sup>2</sup>):  
WB Nr. 00-13, 960: Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Hunde- und Katzenfutter)
- Zentrenrelevantes Randsortiment (max. VK 150 m<sup>2</sup>):  
WB Nr. 66: Nichtelektrische Haushaltswaren, Aktionsartikel

**1.2 Teilfläche SO-2**

**SO-2** Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung  
"Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelvollsortimenter"

**1.2.1. Art der zulässigen Nutzungen:**  
Innerhalb des Sondergebietes "SO-2" ist ausschließlich die Errichtung eines Lebensmittel-verbrauchermarktes als Vollsortimenter zulässig.

**1.2.2. Begrenzung der Verkaufsflächen:**  
Für den Lebensmittelverbrauchermarkt als Vollsortimenter wird eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt 1.500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

**1.2.3. Begrenzung der Sortimente und der Verkaufsflächen von Kernsortiment und zentrenrelevanten Randsortimenten:**  
Die Begrenzung der im Sondergebiet zum Verkauf zugelassenen Sortimente erfolgt entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, herausgegeben vom statistischen Bundesamt Wiesbaden:

Für den Lebensmittelverbrauchermarkt werden folgende Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzungen festgesetzt, wobei die Summe der Verkaufsflächen höchstens 1.500 m<sup>2</sup> betragen darf:

- Kernsortiment Nahversorgung (max. VK 1.500 m<sup>2</sup>):  
WB Nr. 00-13, 960-962: Lebensmittel, Süßwaren, Getränke, Spirituosen (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung); Backshop / Kaffeeshop
- Zentrenrelevantes Randsortiment (max. VK 200 m<sup>2</sup>):  
WB Nr. 19-20: Haus- und Heimtextilien (max. 20 m<sup>2</sup>)  
WB Nr. 22-30, 360-366: Bekleidung (auch Sportbekleidung) (max. 20 m<sup>2</sup>)  
WB Nr. 31-34, 368/9: Schuhe (auch Sportschuhe), Leder (max. 10 m<sup>2</sup>)  
WB Nr. 45, 65: Spiel- und Sportwaren (max. 10 m<sup>2</sup>)  
WB Nr. 52-57, 561: Papier, Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher, Bürokleinartikel (max. 20 m<sup>2</sup>)  
WB Nr. 66: Nichtelektrische Haushaltswaren (max. 20 m<sup>2</sup>)  
WB Nr. 978-978: Topf- und Schnittblumen, getrocknete Blumen, Gebinde (max. 100 m<sup>2</sup>)

**2. Maß der baulichen Nutzung:**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

**GRZ 0,8** Grundflächenzahl, hier: 0,8 (§ 19 BauNVO)  
Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 zulässig. Maßgebend für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die gesamte Fläche der jeweiligen Baugrundstücke einschließlich der für Bepflanzungen festgesetzten Flächen und der Flächen für Nebenanlagen.

**I** maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier: ein Vollgeschoss (§ 20 BauNVO)  
**OK 9,50 m** maximal zulässige Gebäudehöhe, z.B.: 9,50 m

Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe ist die mittlere Höhenlage der Oberfläche der dem jeweiligen Gebäude nächstgelegenen östlich vorgelagerten Stellplätze. Eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Höhe für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine) um bis zu einen Meter kann ausnahmsweise zugelassen werden.

**3. überbaubare Grundstücksfläche:**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Baulinie
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

**4. Flächen für Nebenanlagen:**  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

**St Kunden** Fläche für Nebenanlagen: Kundenstellplätze und ihre Zufahrten

**St Mitarbeiter** Fläche für Nebenanlagen: Mitarbeiterstellplätze und ihre Zufahrten

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

- Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsfläche

**6. Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:**  
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Fläche für die Errichtung einer Lärmschutzwand  
Im Bereich der festgesetzten Fläche ist nach den Vorgaben des Gutachtens (siehe Hinweis) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m zu errichten. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der Lärmschutzwand ist die Erdgeschossfußbodenhöhe des anschließenden Baukörpers. Die Lärmschutzwand muss ein Schalldämm-Maß R<sub>w</sub> von mindestens 20 dB aufweisen. Dies wird durch alle einschlägigen, dichten Bauteile mit einem Flächengewicht m<sup>2</sup> von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> erreicht. Die Lärmschutzwand ist zum Boden und zum angrenzenden Baukörper abzudichten.

**7. Pflanzgebot:**  
(§ 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB)

Standort für einen anzupflanzenden Baum  
An den festgesetzten Standorten ist jeweils ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Die festgesetzten Standorte können um bis zu drei Meter verschoben werden, sofern dies in Folge der Ausführungsplanung erforderlich ist.  
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Die festgesetzten Flächen sind vollflächig zu begrünen.

**8. Sonstige Planzeichen:**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur Zweckbestimmung des Sondergebietes, ausgenommen davon ist die "Fläche für Nebenanlagen" (§ 11 BauNVO) (siehe Hinweis)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zur maximal zulässigen Höhe der Baukörper (§ 16 (5) BauNVO)

**B. KENNZEICHNUNG :**

Umgrenzung der Fläche, deren Böden mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind bzw. belastet sein können, (siehe Hinweis) (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

**C. SONSTIGE DARSTELLUNGEN:**

- Aufteilung der "Flächen für Nebenanlagen" (Anordnung der Stellplätze)
- unverbindliche Aufteilung der "öffentlichen Verkehrsfläche"
- Umgrenzung eines abzubrechenden Gebäudes
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer, z.B. 21
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer, z.B. 206
- Bemaßung, z.B. 1,0

**D. HINWEISE:**

**Überlagerung des Bebauungsplanes Nr. 23:** Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überlagert teilweise den Geltungsbereich des 1981 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 23 einschließlich der 1992 beschlossenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 bzw. der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 werden im Bereich der überlagerten Teilflächen durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Nr. 60 "Einzelhandelsbereich Dreischenhoff" verdrängt, sobald der Rechtskraft erlangt.

**Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen:** Von der Abgrenzung und damit der Festlegung unterschiedlicher Zweckbestimmungen ausgenommen bleibt die festgesetzte Fläche für Nebenanlagen. Diese ist beiden Teilflächen gleichermaßen zugeordnet und wird vom geplanten Vollsortimenter und vom Discounter gemeinsam in Anspruch genommen.

**Immissionsschutz:** Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung eines Edeka-Marktes und Neubau eines Aldi-Marktes an der Mühlenfeldstraße 3 in Wadersloh, Bericht-Nr. 93031/313/A26694/55303244, Bielefeld, 21.10.2010 sowie ergänzende Untersuchungen: Auftrags-Nr. 553003244-01 und Auftrags-Nr. 553003244-02. Darin wird die Einhaltung der relevanten Immissionsrichtwerte im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand sowie weiterer Randbedingungen nachgewiesen. Die exakte Position und Länge der erforderlichen Lärmschutzwand ist abhängig von der Ausgestaltung des Anlieferungsgebietes. Im Bebauungsplan wird daher nur die Fläche festgesetzt, in der die Lärmschutzwand zu errichten ist.

Die Umsetzung der baulichen und technischen Vorgaben, die Voraussetzung zur Einhaltung der Richtwerte sind, sowie die Regelungen zu den Betriebsabläufen sind entsprechend den Ausführungen des o.g. Gutachtens oder durch Erbringung ergänzender gutachterlicher Aussagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen und sicherzustellen.

**Altlasten:** Im Südosten des Plangebietes wurde bis 1992 eine Tankstelle mit Werkstatt und Waschgelegenheit betrieben. Nach Aufgabe des Betriebs erfolgten der Rückbau der Tanks, Zapfsäulen und Befestigungen und die Sanierung der Fläche, soweit dies möglich war. Restbelastungen im Südwesten des Betriebsgeländes konnten aufgrund der Nähe zur "Mühlenfeldstraße" nicht beseitigt werden. Daher wurde in dem betroffenen Bereich mittels einer Drainage das Grundwasser gefasst, regelmäßig auf Rückstände kontrolliert und anschließend gereinigt abgeleitet. Diese hydrologische Sanierung mit Grundwasserüberwachung konnte im Folgejahr eingestellt werden, nachdem die Kohlenwasserstoff-Gehalte unter der Nachweisgrenze zurückgegangen waren. Da jedoch insbesondere in tieferen Bodenschichten im Süden des Plangebietes Restbelastungen nicht beseitigt werden konnten, wird das Betriebsgelände der ehemaligen Tankstelle als "Fläche, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" gekennzeichnet. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf ist bei Um- und Neubaumaßnahmen in dem gekennzeichneten Bereich zu beteiligen. Eine gutachterliche Begleitung der Baumaßnahmen ist erforderlich, um den fachgerechten Umgang mit möglicherweise verunreinigtem Boden und die Entsorgung des Aushubs abzustimmen.

Daneben sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie des Bundesbodenschutzgesetzes zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutter- und Unterboden zu separieren und entsprechend der DIN 19731 einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

**Entdeckung von Bodendenkmälern:** Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenoberfläche; Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Wadersloh und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

**GEMEINDE WADERSLOH**  
 BEBAUUNGSPLAN NR. 60 "EINZELHANDELSBEREICH DREISCHENHOFF"  
 M. 1:500  
 - MÄRZ 2011 -

Bearbeitung: vielhaber stadtplanung + städtebau  
 Konrad-von-Berghelm-Weg 25 / 59757 Arnsberg  
 Telefon: 02932 - 700 171 / Fax: 02932 - 700 172  
 E-mail: post@vielhaber-stadtplanung.de  
 Doris Vielhaber - Bearbeitungsstand: 07.03.2011

Bürgermeister

**VERFAHRENSVERMERKE:**

Der Rat der Gemeinde Wadersloh hat am 21.12.2010 gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 24.12.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wadersloh, den 27.12.2010  
Christian Thegelkamp (Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde Wadersloh hat am 21.12.2010 beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 BauGB nach § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB einzuholen.

Wadersloh, den 27.12.2010  
Christian Thegelkamp (Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.01.2011 bis zum 03.02.2011 einschließlich zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 09.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 30.12.2010 bis zum 03.02.2011 eingeholt.

Wadersloh, den 04.02.2011  
Christian Thegelkamp (Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde Wadersloh hat am 31.03.2011 beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich auszulegen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen.

Wadersloh, den 01.04.2011  
Christian Thegelkamp (Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 18.04.2011 bis zum 02.05.2011 einschließlich zu Jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 09.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 13.04.2011 bis zum 02.05.2011 eingeholt.

Wadersloh, den 03.05.2011  
Christian Thegelkamp (Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde Wadersloh hat am 19.07.2011 über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken entschieden und gemäß § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Wadersloh, den 20.07.2011  
Christian Thegelkamp (Bürgermeister)

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 60 "Einzelhandelsbereich Dreischenhoff" am 18.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 18.08.2011 in Kraft getreten.

Wadersloh, den 19.08.2011  
Christian Thegelkamp (Bürgermeister)

**RECHTSGRUNDLAGEN:**

- Baugesetzbuch ( BauGB ) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004 S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993 S. 466)
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV.NRW. S. 863, 975)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- 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 Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV.NRW. S. 950)